

HOUSING RESEARCH COMMITTEE

New Residential Streets:

Tranquil, Safe, Connected and Delightful

The next big idea in residential street pattern design—the “Fused Grid”—promises to do much more than simply provide efficient routes for vehicle traffic. It could contribute to the enjoyment of your home, the greening of your neighbourhood and the speed with which you can walk to local shops.

This innovative approach to street layouts for residential suburbs is the product of research undertaken by senior researcher Fanis Grammenos and a team of colleagues at Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The Fused Grid takes its name from the “fusion” of two traditional designs—the conventional loop and cul-de-sac pattern of the modern suburb and the traditional grid pattern circa 1900. It brings together the best features of these designs to create a people-friendly plan that combines the delight of open green spaces with tranquil homes, safe and sociable streets, and easy connectivity to schools, recreation facilities and retail and work places.

The Fused Grid, which could come to at least one Ottawa suburb soon, also borrows a theme from 18th-century



CMHC's Fused Grid street pattern takes its cue from 18th-century Savannah.

Savannah, Georgia—the common space—to create open spaces for people to enjoy and that serve as “connectors.”

As Grammenos explains, in 18th-century Savannah, common spaces were protected from horse and wagon traffic by through-streets located at the boundaries of each ward, leaving the centre relatively calm for casual strollers. The Fused Grid translates that graciousness into a 21st-century idiom,

pushing heavy car traffic to the collector and arterial roads on the boundary and integrating the convenience of a commercial strip at the perimeter.

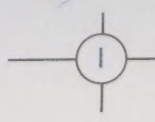
CMHC's interpretation of the Savannah ward is a quadrant of roughly 16 hectares (40 acres) framed by two collector streets and two arterial streets. Within the quadrant, residential streets are laid

continued on page 16

In this Newsletter

New Residential Streets	1
Reorganization within SHQ	2
Small Providers Fuel BC Rental Housing Supply	3
Cape Breton Social Housing Faces Shrinking Market	4
CMHC Studies Effects of Labour Shortages on Residential Construction	5
CHBA Takes the Pulse of the Home-building Industry	6
Build in My Backyard	7
CHRA Asks, “Will Social Housing be Viable When Operating Agreements Expire?”	8

New CMHC “Ideas” Site a Boon to Researchers	9
CMHC's 2002 Housing Awards Program	10
On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada	11
Survey Reveals Nunavut's Hidden Homeless	12
FlexHousing™ Study Shows the Price is Right	13
Assessing Progress with Programme ROSES D'OR	14
Partnership Designs Affordable, Solar Urban Homes for Regina	15



About the National Housing Research Committee

The National Housing Research Committee (NHRC), established in 1986, is made up of federal, provincial and territorial, industry, social housing and consumer representatives. Its objectives include:

- identifying priority areas for housing-related research or demonstration;
- fostering greater cooperation, developing partnerships and minimizing overlap in research activities;
- encouraging support for housing research; and
- promoting the dissemination, application and adoption of research results.

In addition to the Full Committee, the NHRC also operates through working groups to exchange information, discuss research gaps and undertake research projects. Currently, working groups meet on housing data, high-rise and multi-unit buildings, homelessness, sustainable community planning and seniors' housing. NHRC participants also contribute articles to the NHRC newsletter, which is produced twice a year.

The NHRC co-chairs are David Cluff of Canada Mortgage and Housing Corporation and Don Johnston of the Canadian Home Builders' Association.

How to reach us

For more information, please contact:

Nancy Walker
Co-ordinator
National Housing Research Committee
and External Liaison

Canada Mortgage and Housing
Corporation
National Office
700 Montreal Road, C2-332
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Tel: (613) 748-2446
Fax: (613) 748-2402
email: nwalker@cmhc-schl.gc.ca

Reorganization within SHQ Strengthens Research Activities and Ties

The research team at the *Société d'habitation du Québec (SHQ)* is consolidating its strengths through recent organizational changes. In May 2002, a new *Service de la recherche et du Centre de documentation* was established to group together SHQ research and knowledge transfer activities, managed by Jacques Trudel, chief, formerly coordinator of the SHQ research activities. This new division operates under the newly named *Direction de la planification, de la recherche et de la concertation*, directed by Hélène Aubé, formerly director of the previous *Direction de la planification, de l'évaluation et de la*

mandate is "to support and supplement the transfer of knowledge and skills, and to stimulate innovation in the housing sector."

The growing role of research is tied to two key SHQ objectives, according to Trudel. One is to respond to SHQ and Quebec government concerns and decisions on housing policies and programs. The other is to support and provide more research products to the housing sector, namely SHQ partners and interveners that are key players in Quebec housing, including industry, community groups and municipalities.

"We believe this restructuring is a confirmation of the important role that research plays at SHQ."

recherche. Both Aubé and Trudel have represented SHQ at the National Housing Research Committee for several years.

"A key aspect of the reorganization has been the amalgamation of the *Centre de documentation de la SHQ* and research group to ensure synergy and reinforce knowledge transfer," explains Trudel. The documentation centre, with more than 15,000 works, is the most important specialized library in Quebec on housing.

"We believe this restructuring is a confirmation of the important role that research plays at SHQ," emphasizes Trudel. "It strengthens our research resources and mandate," he adds, which has been defined as follows: "To carry out housing-research policies fostered by the SHQ and to offer services from the documentation centre that help the Société follow its course of action, develop policies and optimize its efforts." In addition, the group's

The SHQ structural change, which involves a team of 10 researchers, is also a telling indication that there are many research issues in housing that still need to be explored. "A major activity currently underway is a comparative analysis of the different housing policies in different countries," says Trudel. "The project is aimed at finding solutions to affordable rental housing, which is one growing area of concern in Quebec and the rest of Canada." He explains that, over the past few years, Quebec has been experiencing a diminishing vacancy rate in the rental market in major cities such as Montréal, Gatineau and Québec, and new research is needed to understand the factors behind this weakening market. This goes beyond the immediate observation that growing employment opportunities in larger cities is bringing an influx of people, and the rental market is not yet able to keep up with this trend. "While examining the issues

continued on page 16

Small Providers Fuel B.C. Rental Housing Supply

A data analysis study in British Columbia has shed new light on the sources of rental housing in the province. The study reveals that small landlords supply most new rental housing units from sources outside the formal apartment sector, including rented condominiums, single detached houses and secondary suites.

"Most of the growth originates with ma-and-pa providers and condominiums being rented out—and this is where the potential is," says project manager Doug Page.

Page and his team of four researchers in the Housing Policy Branch (now in the Ministry of Community, Aboriginal and Women's Services) began the study in January 2001 using information available in the B.C. Assessment roll. Their objectives were to identify the characteristics of the housing stock, develop profiles of investors in rental housing and better understand the patterns of investment.

The team sifted through records for some 1.6 million B.C. households, resolving discrepancies and redundancy in the data and developing proxies for what they wanted to know. They also had to meet strict requirements to ensure the privacy of the data, which included reporting results only in the aggregate and signing a non-disclosure agreement not to share the raw data. In addition, provincial law required a privacy impact assessment.

The researchers first analyzed the assessment roll data to identify the general characteristics of the provincial housing stock. The following table shows the breakdown of housing stock by housing type for all of British Columbia.

Another analysis of the condominium stock determined the characteristics of the rental condominium market. Past

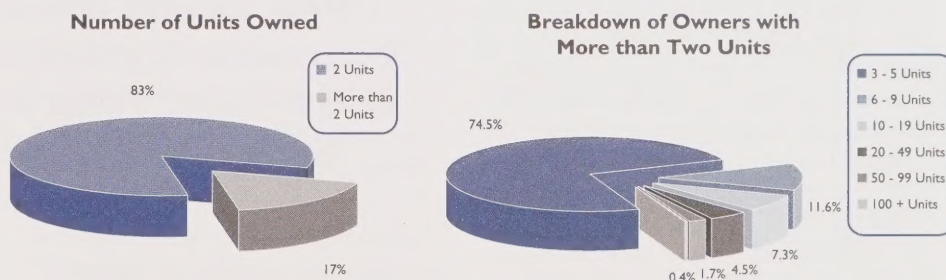
Total Units	Single Detached	Apartments	Suites	Duplex	Townhouse	Manufactured Housing	Seasonal
1,604,850	795,679	425,121	113,192	50,664	146,454	57,313	16,365
	50%	26%	7%	3%	9%	4%	1%

studies of the condominium market had suggested that approximately 30% of the condominiums in British Columbia were rented. The analysis of the assessment roll suggested that non-owner occupied units account for as much as 45% of the condominium stock. While second homes and vacation properties accounted for some of this total, it was safe to assume that the proportion of condominiums that were rented was significantly higher than 30%.

characteristics of the rental stock. Future studies may include:

- an analysis of ownership housing types;
- the percentage of condos rented by year built;
- a tenure and ownership analysis on other structure types, including single detached houses and manufactured homes; and
- the geographical distribution and profiles of the rental stock in B.C. communities.

Condo Owners with Multiple Units, by Number of Units Owned



The researchers also developed profiles of rental condominium owners, focussing on owners with multiple units. The data showed that condo owners with two units made up 83% of those with multiple units. Of owners with more than two units, 75% owned between three and five condominium units. Only 11 condominium owners owned more than 100 units.

Mining the assessment roll has yielded a number of important insights into the B.C. rental market, and the researchers will continue to review it to determine further

The Housing Policy Branch plans to use the conclusions to inform the development of policies and programs to encourage investment in market rental housing throughout the province.

For more information, please contact Doug Page by telephone at (250) 356-9538 or by e-mail at Doug.Page@gems1.gov.bc.ca.



Cape Breton Social Housing Faces Shrinking Market

by Jim Graham, Housing Services Division, Department of Community Services, Government of Nova Scotia

A study of housing data in Cape Breton Regional Municipality (CBRM), Nova Scotia has painted a picture of a dwindling population and social housing providers struggling to remain viable as more and more people leave the region for brighter prospects elsewhere.

The study, conducted in the fall of 2001, highlights the impact of the oversupply on the social housing market. There are some 3,700 social housing units available in industrial Cape Breton and a shrinking population of potential occupants. The study also creates a foundation of information that social housing administrators can use to formulate strategies for coping with the problem.

Consultant Sally Erskine-Doucette carried out the research for the Cape Breton Association for Housing Development. New Dawn Enterprises, a community economic development agency in Sydney, which is experiencing housing vacancies and financial pressures, sponsored the project.

To carry out the data analysis, Erskine-Doucette used "Housing in Canada", a compact disc from CMHC containing housing data from 1991 and 1996 broken down by geographic region. She examined both the demographics and the existing social housing stock in industrial Cape Breton—a region of the province hard hit by the closing of coal mines and the local steel plant.

The study found that CBRM's population is declining as primarily younger people leave the region in search of better job opportunities. Between 1996 and 2001, the population declined by 8,700 people

There are some 3,700 social housing units available in industrial Cape Breton and a shrinking population of potential occupants.

or 7.6%; about 66% of these migrants were under 25 years of age. The result is a demographic structure in which the aging characteristics of CBRM's population are exaggerated due to high out-migration. Further, the decline in the population is expected to continue because of ongoing economic difficulty. The crude population forecast for CBRM is a far cry from the traditional pyramid shape that demographers expect to find when examining population status.

Some of the questions that need to be asked are "What are the effects on housing providers?" "Do traditional public housing rules work in this environment?" and "What is the appropriate balance between market and non-profit housing?"

Following the data analysis, there were three roundtable discussions with the social housing providers, the Municipality and the provincial government. The province had initiated the meetings to determine what the information might

What are the effects on housing providers? Do traditional public housing rules work in this environment? What is the appropriate balance between market and non-profit housing?

The population remaining in CBRM is struggling, with 64% of renters and 37% of owners dependent on income from the government. Renters in particular face serious affordability issues. The average household income for renters is \$21,910—significantly lower than the owners' average income of \$43,277.

Due to limited incomes in the region, the existing social housing providers are all competing for the same shrinking resource base, and this has implications for the operation of the social housing market.

mean for the sustainability of the social housing providers' operations and strategies.

The next step will be to find the appropriate role for the existing social housing portfolio in helping the municipality meet the significant community planning challenges that lie ahead.

For more information, please contact Jim Graham by telephone at (902) 424-3224 or by e-mail at grahamjd@gov.ns.ca.

CMHC Studies Effects of Labour Shortages on Residential Construction

Ensuring an adequate supply of construction labour, particularly skilled trades and site managers, is critical to a healthy residential construction industry. To highlight the issue, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) carried out a study in 2001 that investigates why labour shortages arise and persist, their potential consequences, the tools available to manage labour supply and demand, the policy implications and the need for future research.

The study by consultant Morley Gunderson of MKG Associates focusses on the factors contributing to labour shortages. Economic cycles and market fluctuations can create a lag between existing market conditions and the supply of labour. In addition, when construction markets in the United States and Europe are strong, Canada must compete for immigrant construction workers with other countries.

With respect to demographics, workers in the skilled trades are aging, and there are insufficient numbers of new recruits replacing the retiring labour force. In education, a bias against vocational training means there are fewer government subsidies for industry-based institutions. Regulations setting the ratio of apprentices to journeymen, as well as narrow job classifications and occupational licensing, can also result in labour shortages and construction slowdowns.

Higher wages in non-residential as opposed to residential construction can also lead to labour shortages because labour goes to the highest bidder. In addition, wage rigidities can lead to

shortages in some areas, and Employment Insurance reforms, which make it more difficult for seasonal workers to receive benefits, can deter new people from entering the industry.

Theoretically, labour shortages drive up the prices of new homes, making it difficult for consumers to afford them. Construction

the residential sector. The existing system is not suitable to the task. In the renovation market, for example, skills requirements are high and include not only trade skills but also people skills as workers often deal directly with customers who are increasingly sophisticated in their demands.

The study also concludes that the current

Economic cycles and market fluctuations can create a lag between existing market conditions and the supply of labour.

delays, by increasing builders' financing costs, can also put upward pressure on house prices. The potential result is reduced output if higher costs reduce demand or if production ceases or is postponed.

Other possible consequences include:

- inferior housing quality as overworked construction crews are quickly moved from site to site;
- potential health and safety problems if job pressures increase and workers unfamiliar with the industry are used; and
- increased use of the underground economy and large retail "Home Improvement" style do-it-yourself approaches in the renovation and repair markets as consumers look for labour alternatives.

One of the highest priorities identified by the research is the development of a human resources development strategy for

apprenticeship system could be more flexible. For example, the ratios of apprenticeships to journeymen could be revisited, and narrow craft jurisdiction lines could be relaxed to encourage broader based multi-skilling and multi-tasking.

Other strategies for mitigating labour shortages include more government support for vocational training and "crash courses" to help new recruits respond to spikes in demand. The industry could also expand initiatives such as the Red Seal Program and the 1994 Agreement of Internal trade to increase labour mobility. Other suggestions include greater use of the Internet and computer-based databanks to match labour supply and demand to improve labour mobility.

For more information, please contact David D'Amour by telephone at (613) 748-2325 or by e-mail at ddamour@cmhc-schl.gc.ca.

CHBA Takes the Pulse of the Home-building Industry

by Don Johnston, Canadian Home Builders' Association

The Pulse Survey from the Canadian Home Builders' Association (CHBA) provides essential information about the residential construction industry in every region of the country. Completed in winter and summer each year, the eight-page questionnaire is distributed to all CHBA new home builder and renovator members.

As its name suggests, the survey "takes the pulse" of the home-building industry, providing regional results by looking at variations across the country. It also helps individual home builders gauge their performance against others. One of the main advantages to CHBA of administering the survey is that it permits the organization to explore issues of interest to the industry that other housing surveys carried out by organizations such as StatsCan would not cover. Financial support, without which the survey would not be possible, is provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) and Natural Resources Canada (NRCan).

The Pulse Survey asks two main types of questions: tracking questions that monitor changing conditions in the market; and questions of special interest to the industry. The tracking questions ask about changes in activities over the past 12 months and expectations for the next 12 months. For example, in the winter 2002 survey, 28% of respondents indicated that shortages of trades and labour were a critical problem, compared to 29% in the previous winter and 21% in winter before. Some 24% of respondents identified rising costs due to trades and labour as critical problems, compared to 27% in winter 2001 and 21% in winter 2000.

Another tracking question in the winter 2002 survey looked at the change in the traffic compared to last year at new-home sales sites. Forty per cent of respondents reported that traffic was higher for "move-up" homebuyers of tract and semi-custom

Types of Changes Planned to New Homes Built in Next Year

	Atlantic	Quebec	Ontario	Man./ Sask.	Alberta	B.C.	Canada
	% of All Respondents Planning Each Type of Change						
Smaller Dwellings	8	14	10	34	7	30	14
Larger Dwellings	12	7	19	13	12	17	14
Smaller Lots	8	3	10	13	14	34	13
Larger Lots	12	3	15	13	14	10	12
Less Luxurious Lots	8	10	4	13	3	14	7
More Luxurious Lots	36	7	23	34	21	20	23
Less Energy-efficient Features	0	3	0	0	0	3	1
More Energy-efficient Features	40	0	21	54	16	27	23
Less Environmentally Favourable Features	0	0	1	0	0	3	1
More Environmentally Favourable Features	32	0	17	20	9	20	15
Less Accessible Designs	0	0	1	0	0	0	0
More Accessible Designs	24	0	21	20	12	27	17

homes, while 25% reported traffic was higher among the "move-down" consumers. At the same time, 37% of respondents said the move-up buyers of custom homes would be the main market for new home builders.

Other expectations for 2002 included the following:

- costs will rise because labour, materials and land are becoming more expensive;
- the average size of new single-detached houses will range from a high of 202 m² (2,200 sq. ft.) in British Columbia to a low of 128.5 m² (1,400 sq. ft.) in Quebec; and
- the average lot frontage for new single-detached houses will range from 23.8 m (78 ft.) in Atlantic Canada to 12.2 m (40 ft.) in Alberta.

In addition, the winter 2002 survey reported that builders in every region expect to be more involved in rental housing construction than they were the year before. The most significant increases were expected in Atlantic Canada, Ontario, Alberta and British Columbia.

The spring 2002 survey included several questions spotlighting the use of technologies of interest to new home builders and renovators. It reported that 66% of respondents believed total installed price was a very important factor in choosing HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) and domestic hot water systems, while only 14% thought brand name was a very important factor. Another question asked about steel framing. Sixteen per cent of respondents reported they had used steel framing for non-load-bearing walls in the basement, while only 4% said they had used it for roof trusses, roof rafters and joists.

This kind of information, which the Pulse Survey has provided for 13 years, has proven invaluable for builders and renovators alike. Expectations from CHBA are that the beat will go on.

For more information, please contact Don Johnston by telephone at (613) 230-3060 or by e-mail at johnston@chba.ca. A summary of the latest Pulse Survey can be viewed on the CHBA Web site (click to News and scroll).

Build in My Backyard: Red Deer Residents Say “Yes” to Secondary suites

Residents of Red Deer, Alberta say, “yes, build in my backyard” by a strong majority when it comes to creating affordable housing in their neighbourhoods, but they draw the line at mobile homes.

That’s one of the findings of the Housing Research and Action Project, a telephone survey conducted to provide community planners with more information about the residents’ experiences with and attitudes to housing issues.

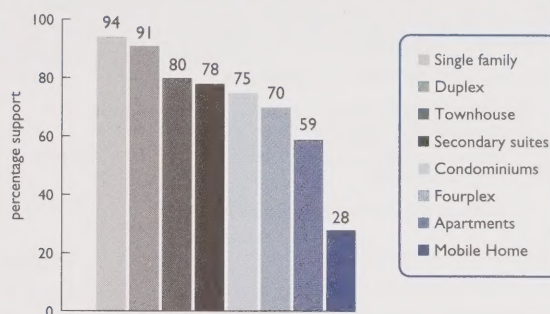
The City of Red Deer, BizWerx Communications (now Grandview Communications) and the Red Deer Housing Committee, which represents individuals, agencies and organizations in the community, organized the survey in response to questions that had arisen while developing the community housing plan. Students from the Red Deer College Social Work class conducted the survey in November 2001.

“We knew there was a problem with affordable housing in the community, but we needed to know how big the problem was, what the larger community would accept in terms of housing solutions, and who the residents thought should be responsible for making housing happen,” says Wendy Klassen, the Red Deer housing coordinator on the Housing Committee.

Attitudes toward development of housing

Almost all of the survey respondents (94%) said they were “in favour of having additional affordable housing developed in Red Deer.” Three quarters of this group (and 71% of all respondents) also supported housing development in their neighbourhood or area. Support for the development of affordable housing in the respondents’ own neighbourhoods was somewhat higher among renters (83%) than among homeowners (70%).

What Type of Housing Do You Favour for Your Neighbourhood?

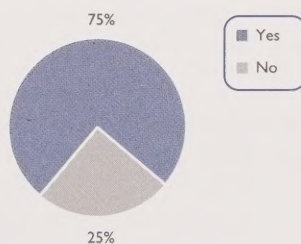


Preferred types of affordable housing

Almost all of the respondents in favour of affordable housing in their neighbourhoods indicated they would be in favour of single-family housing (94%) and duplexes (91%).

A majority were also in favour of secondary or basement suites (78%), condominiums (75%), townhomes (80%) and fourplexes (70%). Apartments were given 59% approval. Most respondents, however, were not in favour of mobile homes (72% against).

Would You be Willing to Have Additional Affordable Housing Developed in Your Neighbourhood?



In addition, 91% of respondents said the provincial government should support affordable housing, while 83% said the federal government should support it.

The results confirm that in Red Deer the “not-in-my-backyard” syndrome is really confined to a small proportion of the

population. “It is not just the housing professionals who are championing a variety of housing options—there is broad support in the community,” says Klassen.

The survey also provided other insights into housing issues. For example, it indicated that 49% of renters and 75% of households had “difficulty finding appropriate housing,” as did 40% of immigrants who had been in Canada less than five years. For 92% of the respondents, “difficulty finding appropriate housing” referred to affordability; for 78% it meant finding a well-maintained home; for 73% it referred to finding housing in a convenient location; and for 57% it meant finding appropriate housing for children. Homeowners were also much more likely (66%) than renters (63%) to define “difficulty finding appropriate housing” as “finding a home where you feel safe”. Overall, twice as many women (96%) as men (48%) reported affordability as a difficulty.

The information derived from the survey will be used to fine-tune Red Deer’s housing strategy with the community planners and substantiate the direction the Housing Committee will take. “We can now stand up and say the community is in favour of various housing options—as long as they’re not mobiles,” says Klassen.

For more information, please contact project manager Lorne Daniels by telephone at (403) 346-6139 or (604) 435-7922, or by e-mail at ldaniel@grandviewconsulting.com.

CHRA Asks, “Will Social Housing be Viable When Operating Agreements Expire?”

by Judy Forrest, Canadian Housing and Renewal Association

What happens when agreements between social housing providers and the governments that subsidize them expire? Will social housing be able to continue as social housing? The Canadian Housing and Renewal Association (CHRA) is looking for a few answers.

Most social housing was built or acquired within the context of a federal or provincial social housing program. The obligations for housing providers and subsidy commitments by governments were established in operating agreements, the terms of which were usually 35 or 50 years. These agreements are now beginning to expire, and by 2030 most of them will have expired.

What will life be like for social housing providers, for residents and for people on the waiting lists for social housing when these agreements end? Mortgages will have been paid off but will subsidies still flow in? Will providers be able to do capital repairs? Will they be able to provide subsidized rents?

These and other questions launched a research project by CHRA in 2001 to assess the effect of the expiry of the agreements. With funding from several provinces, two cities and one housing provider, CHRA engaged a consultant to prepare a background paper that provided a basis for discussion at a national roundtable in Ottawa in February 2002.

The roundtable engaged 25 participants from federal, provincial and municipal governments, as well as housing providers and provincial and national housing organizations.

These agreements are now beginning to expire, and by 2030 most of them will have expired.

The participants discussed three categories of issues:

How can the existing stock be preserved?

The discussion objectives included maintaining the non-profit status of the housing, as well as its financial viability and physical integrity.

How can the housing remain affordable?

This question triggered debate about whether to try to keep market rents affordable or whether to maximize them in order to cross-subsidize lower-income tenants.

Can the existing housing be levered to increase the supply of affordable housing?

Because there are no national and few provincial social housing programs in existence, participants discussed whether the expiry of operating agreements presented an opportunity to use these assets to generate new affordable housing.

The preliminary research indicates the effect will probably vary considerably, depending on the age of the social housing stock, its form and original construction quality, the clientele served and the income mix. The initial research and the results of the roundtable are documented in *Expiry of Social Housing Operating Agreements: A*

National Roundtable, available on CHRA's Web site at www.chra-achru.ca.

CHRA is now launching Phase II of this research project. It will focus on compiling a database on the expiry of agreements, preparing a template to help housing providers assess the impact on their portfolios, disseminating information including best practices, and developing a package of tools and strategies.

The Association is currently seeking partners to participate on a steering committee to oversee Phase II and to contribute funding to finance the project. With little new social housing being developed across the country, the preservation and continuing affordability of the existing social housing is critically important.

The need for social housing is not going to disappear. Strategies to address this must change over time, but the total absence of any strategies at the present to prepare for the expiry of operating agreements for thousands of social housing communities is alarming. CHRA has taken an important first step to bring this issue to the forefront.

For more information or to participate, please contact Judy Forrest by telephone at (613) 580-2424 ext. 44119 or by e-mail at judy.forrest@ottawa.ca.

New CMHC "Ideas" Site a Boon to Researchers

This report is based on an article written by John Dowell for the fall 2002 issue of the CMHC newsletter Partnership Courier.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has come up with a new Web tool for anyone using its Web site to hunt for information about public and private non-profit housing.

Called "Affordable Housing Ideas", it is a distillation by subject matter from the considerable volume of research CMHC has done over the years on the subject of housing affordability.

"All aspects of affordable housing, from concept to completion, were in our wonderful research reports, and the challenge was to make this wealth of information accessible and easy to reach," says senior researcher Fanis Grammenos. "The Ideas site captures the essence of these documents in a way that connects them to the real problems people face when they undertake an affordable housing initiative."

The Ideas site, which came online about mid-June, 2002, is a substantial addition to the Affordable Housing Web site, which was previously devoted mainly to linkages that directed visitors to other resource and program information. Now, visitors can read real-life strategies used by housing providers to meet the challenges they face as they plan, design, fund, build and operate affordable housing projects to address local needs.

The collection of strategies is not a set of recommended initiatives or practices that can be implemented throughout Canada, but rather a collection of ideas that can be drawn upon freely for consideration and use when making plans of action suitable to specific local conditions. CMHC has kept the strategies and examples brief and written them in plain language to ensure the ideas are easy to understand for a wide audience. For readers looking for more extensive coverage of the topics, there are links to source material and expertise.

The screenshot shows the CMHC website interface. The header includes navigation links: 'Findings', 'About CMHC', 'In Your Region', 'FAQ', 'Library', 'Newsroom', 'Contact Us', and 'Home'. The main heading is 'IMPROVING QUALITY & AFFORDABILITY'. Below this, there's a 'Browse by topic' section with links to 'Buying or renting a home', 'Building, renovating & maintaining', 'Mortgage insurance & investments', 'Programs & financial assistance', 'Housing markets, domestic & international', and 'Improving quality & affordability'. A 'Shortcuts for...' section lists 'Individual consumer', 'Aboriginal', 'Housing industry professional', 'Financial specialist', and 'Researcher'. The main content area is titled 'Affordable Housing Ideas' and describes a collection of concepts for addressing local housing issues. A 'Feature Project - Made-to-Convert Lots in a New Plan of Subdivision' is highlighted with an image of a house. A sidebar on the right lists 'Construction and Technology', 'Operations and Management', and 'Redevelopment and Renovation'. At the bottom, there is a search bar and a Canada logo.

Information—the way you need it

The Ideas site presents the strategies, which have been used in different socio-economic, cultural, regulatory and political contexts, in four categories geared to the information needs of affordable housing providers:

- Community and Housing Design;
- Construction and Technology;
- Operations and Management; and
- Redevelopment and Renovation.

When a visitor chooses a category, he or she finds a selection of specific solutions. For example, under "Community and Housing Design", there is a group of strategies that examine how community and residential design decisions can reduce housing costs. Similarly, under "Construction and Technology", there are strategies that explain how construction techniques and the use of innovative technology can reduce housing costs. Under "Operations and Management", there are ideas for improving housing

affordability by reducing ongoing operating costs, including building and portfolio management. The "Redevelopment and Renovation" category offers ideas on how redesigning and reusing buildings and communities can provide affordable housing.

Getting to the Ideas site

1. Go to the CMHC home page (www.cmhc.ca).
2. After selecting your language, click on "Improving quality & affordability" from the "browse by topic" menu on the left.
3. Choose "Affordable Housing" from the menu that appears next.
4. Choose "Affordable Housing Ideas" from the next menu.
5. Choose from the four strategies shown in small print on the right side of your screen

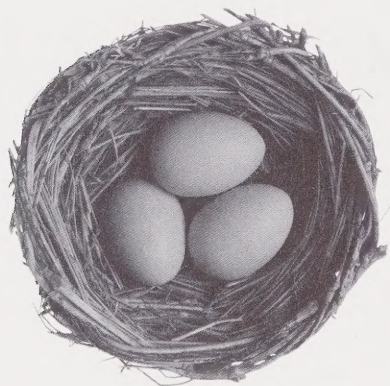
Happy surfing!

For more information, please contact Fanis Grammenos by telephone at (613) 748-2321 or by e-mail at fgrammen@cmhc-schl.gc.ca.

CMHC's 2002 Housing Awards Program

by Gloria Neufeld-Redekop, Canada Mortgage and Housing Corporation

The annual Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) Housing Awards Program, which honours significant contributions to the advancement of Canadian housing, will take place October 22-23 in Toronto. The national forum will honour all finalists, announce the winners and provide an opportunity to learn about innovative initiatives that address housing affordability.



This year's Housing Awards is the seventh since the Program began in 1988. Previous Housing Awards Programs have recognized successful innovation in seniors' housing (1988), housing for young families (1990), housing for persons with disabilities (1992), housing for Aboriginal people (1994), housing for youth (1997), and housing challenges of the new millennium (2000).

The Honourable John Manley, Deputy Prime Minister, Minister of Finance and Minister of Infrastructure and Crown Corporations announced the 14 finalists last July. He noted that 'the Housing Awards Program not only recognizes advancement in housing but shares

innovative solutions and best practices which have helped improve the affordability of housing and living environments in Canada.'

This year's awards program was open to individuals and organizations, private or public, that implemented solutions that addressed housing affordability. Architects, designers, builders, planners, financial institutions, educational institutions, charitable organizations, public and non-profit housing, and social service agencies were included.

The deadline for applications was April 5, 2002. An external, independent interdisciplinary Selection Committee, appointed by CMHC, selected the individuals and organizations who achieved excellence in one of five categories: Finance and Tenure; Technology and Production; Planning and Regulation; Concept and Design; and Process and Management.

The Forum takes place at the Courtyard Marriott in downtown Toronto. It kicks off with an informal reception on October 21 and concludes with an Awards Dinner on October 23, where winners and honourable mentions will be announced. The program will include a Keynote Address by Dr. Avi Friedman and workshops on the theme of housing affordability.

CMHC also supports finalists by presenting their innovations at housing-related events after the Forum. If you are aware of any suitable venues for this purpose, please contact Gloria Neufeld-Redekop by telephone at (613) 748-2572 or by e-mail at gneufeld@cmhc-schl.gc.ca. To learn more about the finalists' innovations, please visit the CMHC Web site at www.cmhc.ca.

And the finalists are ...

*Affordable Housing Initiative,
City of Ottawa, Ottawa, Ont.*

*Coopérative d'habitation LeZarts,
Colin Munro, architect/Groupe CDH,
Montréal, Que.*

*Creighton/Gerrish Development,
Creighton/Gerrish Development
Association, Halifax, N.S.*

*Relocation Project for Seniors Housing,
David W. Edwards Architect Ltd, Regina, Sask.*

*30 St. Lawrence Affordable Housing
Project, Hilditch Architect, Toronto, Ont.*

*Terrasse St-Michel, La Société
d'habitation et de développement
de Montréal, Montréal, Que.*

*Revolving Loan Program, Mohawks
of the Bay of Quinte, Tyendinage
Mohawk Territory, Ont.*

*Longfields Development, Nepean
Housing Corporation, Ottawa, Ont.*

*Affordable Home Ownership for
Low to Moderate Income Residents,
Options for Homes Non-Profit
Corporation, Toronto, Ont.*

*Affordable Housing Program,
Quint Development Corporation,
Saskatoon, Sask.*

*Carew Lodge, Stella Burry Corporation,
St. John's, Nfld.*

*43 Queen Street South Downtown
Revitalization, The Working Centre,
Kitchener, Ont.*

*Beaver Flats Employee Housing,
Whistler Housing Authority,
Whistler, B.C.*

*Edgewater Court, Wood Buffalo Housing
and Development Corporation,
Fort McMurray, Alta.*

On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada

A new study from the Canadian Housing and Renewal Association (CHRA) recommends that governments provide housing and shelter geared to homeless girls and young women in Canada, and the varied circumstances for minors, mid-teens, and young adults.

On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada by independent research consultant Sylvia Novac and her colleagues Margaret Eberle, Luba Serge and Joyce Brown explores the causes of homelessness among young females, the conditions they experience, and the service, program and policy contexts in various cities. The study, funded by Status of Women Canada, was conducted in 2001.

A review of earlier research revealed several patterns that were confirmed by the more than 100 service providers in eight Canadian cities who were interviewed for this study. Females make up from one third to one half of visibly homeless youth in urban areas. The main cause of homelessness among young women is family disruption, conflict and abuse. Homeless young women have high rates of involvement with the child-welfare system.

Young females were less likely than males to engage in criminal activities, but more likely to be involved in the sex trade. In addition, more homeless females than males had mental health problems, had attempted suicide, and had experienced sexual and physical abuse within their families.

Custom analyses of two databases provided a more detailed profile of homeless young women in Montréal and the use of hostels or shelters in Toronto by young women. Among homeless youth under 18 in Montréal, young women outnumbered young men. Many of these young women first became homeless between the ages of 13 and 15, and almost half had been in public care. With no access to welfare programs, those under 18 were more likely to engage in illicit activities.

**With no access to welfare programs,
those under 18 were more likely to engage
in illicit activities.**

In Toronto, more than 2,100 single female youth used shelters in 1999. From 1988 to 1999, the proportion of female to male youth using shelters increased by 66%, while the average age of the young females decreased: one out of four was 16 or 17 years old.

Case studies for the eight Canadian cities also revealed pregnancy rates were very high, and there were health issues related to sexual health and pregnancy. In each of the cities, there were few services specifically for young women.

According to Novac, "the lives of homeless young women are highly sexualized. It is frequently the basis for their material survival and their prime avenue to gain affection and a sense of their worth, and to satisfy their need for social connection.

The strong association of abuse, homelessness, and pregnancy is linked to this dynamic. We need to design and implement multi-dimensional interventions for young women that will prevent and interrupt intergenerational cycles of abuse and homelessness, and foster their strengths and abilities."

The study suggests there is a need for safe houses and shelters for young women or for youth in general, as well as a need for gender-specific programming such as

addiction-treatment programs for young women. It also identifies a need for transitional and supportive housing and longer-term interventions to address the multiple needs of homeless young women. Finally, the report recommends that senior governments must not only implement policies to alleviate poverty and develop affordable housing, but must also undertake initiatives focussed on the problem of youth homelessness, including female-only services and programs.

For more information, please contact Sylvia Novac by telephone at (416) 978-1345 or by e-mail at sylvia.novac@utoronto.ca. The report is available from Status of Women Canada and can be downloaded from their Web site at www.swc-cfc.gc.ca or ordered at no cost.

Survey Reveals Nunavut's Hidden Homeless

The preliminary results of a household survey conducted by the Nunavut Government reveals that homelessness in the north is not the same as it is in the southern Canada. In Nunavut, the homeless do not live in the street but in overcrowded dwellings—yet the social, health and education problems are all too familiar:

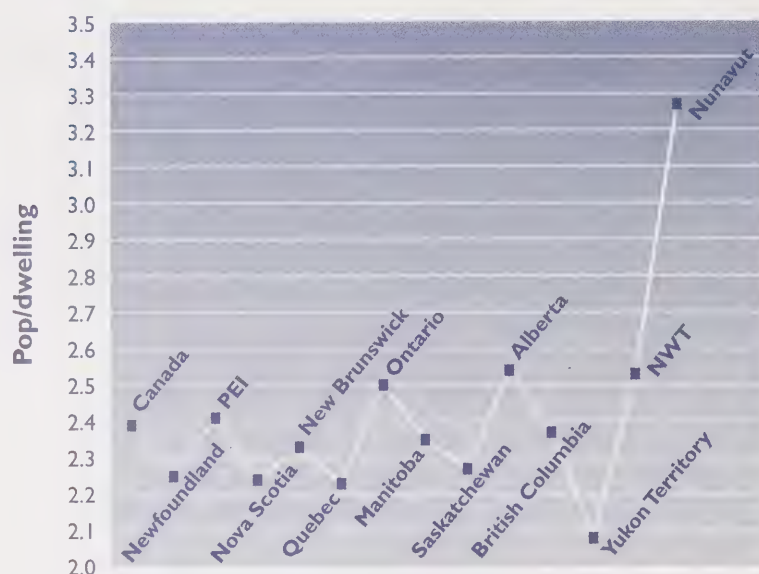
"Up north, homeless people can't live on the streets, as they can in the south," says Amy White, policy analyst with the Nunavut Housing Corporation (NHC). "It is too cold. Everyone has to be inside all the time. That's why we call them the hidden homeless—you can't see them."

Numbers taken from the Nunavut Household Survey and federal census tell the tale. Nunavut has the highest average number of people per dwelling unit (3.27) in Canada. The average number of persons per room is 0.84, while in Canada as a whole the average is 0.04. In addition, more than 25% of all dwellings have more than one person per room, compared to only 1.7% across Canada.

Getting a handle on the overcrowding crisis is one of the Nunavut Government's highest priorities, which is why it undertook the survey in 2001. The preliminary results of the survey, combined with data from the federal census, provide a snapshot of the crisis in terms of demographics, and the available housing stock and its condition.

With respect to demographics, Nunavut's population growth rate of 8.1% is more than twice the Canadian average of 4.0%. Further, 60% of Nunavut Inuit are under 25 years of age, and it is projected that 260 youth will need housing every year for the next five years.

Population per Dwelling is Higher Than the Canadian Average



The cold climate is primarily responsible for the overcrowding. It not only keeps the homeless indoors, it also creates less living space for people in their homes. The houses have no basements, attics or garages, and what living space there is must be shared with necessities like potable water tanks, mechanical systems and sealift (storage) rooms large enough for a couple of thousand dollars worth of supplies that are shipped in once a year.

The high cost of building houses also contributes to the problem. Construction materials have to be brought in by ship or plane, making houses expensive to buy. Yet the need for affordable housing choices is great. Sixty per cent of households make \$50,000 or less annually, and there is no private rental market in Nunavut, even in the capital of Iqaluit. As a result, more than half the population lives in public housing, and there are more than 1,000 families on the waiting list.

To help alleviate the housing crisis, the NHC is trying to raise awareness of the problem among housing providers and other governments that may be able to help. In September, it jointly hosted a forum entitled "Building Connections in Nunavut" with CMHC. The forum brought together senior officials representing different aspects of the solution, including housing technologies, financing and health and wellness.

"We're trying to get our message out and find innovative solutions to the problem," says White. "The money we receive through the Federal Affordable Housing Initiative is a positive step in the right direction. Unfortunately, funding that is per capita-based does not even begin to scratch the surface of the housing need in Nunavut."

For more information, please contact Amy White by telephone at (867) 975-6468 or by e-mail at awhite@gov.nu.ca.

FlexHousing™ Study Shows the Price is Right

by Tom Parker, Canada Mortgage and Housing Corporation

A recent research project conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) and the Sunridge Group of Saskatoon shows that incorporating "Flex" features into a conventional house is inexpensive and relatively easy during construction or renovation. The research demonstrates that FlexHousing™ is financially achievable in configurations that appeal to different segments of the homebuyer market.

FlexHousing is an approach to creating houses that are designed and constructed to meet the changing needs of the occupants over time. Flex features can start outside the home with a wide driveway and paths, and include modifications to the interior such as extra wide doors and structural reinforcements that provide adaptability, convenience and safety for the occupants. Incorporating Flex features allows homeowners to occupy their dwelling for longer periods, create living spaces that meet a wide range of needs, and improve the convenience they offer. (For a description of the full range of Flex features, see CMHC's *FlexHousing: Homes that Adapt to Life's Changes* and *FlexHousing: The Professional's Guide*.)

To conduct the study, the researchers chose a conventional 162 m² (1,743 sq. ft.) house plan provided by Tartan Homes of Ottawa as a benchmark. CADvantage of Saskatoon then modified the benchmark plan in two phases: converting (on paper) the benchmark house into a basic FlexHouse, and then converting the basic FlexHouse into a full FlexHouse. For each renovation, CADvantage provided a cost analysis based on prices in Saskatoon in 2002. The research report contains tables that allow you to pick and choose from an extensive list of options and see the cost of incorporating each one.

Building the basic FlexHouse

The basic FlexHouse included a provision for those items that would make the house adaptable in the future to include a livable attic space and a basement suite. It also included features that would make the house more comfortable and easier to live in, such as wider doorways and wider hallways for people with limited mobility.

The small increase in cost (approximately 2% of the \$149,000 price of the benchmark house) would provide the occupants with features that are safer and more convenient from day one. These features would also pay off in the future in terms of financial savings and reduced stress should the occupants decide to renovate the home to allow them to continue living in it in their senior years, even if they develop mobility disabilities. Table 1 shows the cost analysis for the basic FlexHouse.

Table 1: Cost of Basic FlexHouse

Costs of Basic FlexHouse Features	\$7,833.00
Cost of Benchmark	\$143,072.00
Total Cost of Basic FlexHouse*	\$150,905.00
5.5% over the cost of the benchmark house	
*roughs-in an extra 103 m ² (1,106 sq. ft.) of living space	

Converting to a full FlexHouse

Nearly endless possibilities flow from the creation of the basic FlexHouse.

Later renovations can include one or more of the following:

- changing the placement of the bathroom fixtures;
- lowering the kitchen sink and cooktop to accommodate a seated person;
- converting the attic into a finished room;
- renovating the basement into a self-contained apartment; and
- installing an elevator if needed.

Table 2: Cost of Full FlexHouse (without elevator)

Cost to Renovate	\$49,605.00
Original Cost of Basic FlexHouse	\$150,905.00
New Cost of Full FlexHouse*	\$200,510.00
40.2% over the cost of the benchmark house	
*includes finishing of an extra 103 m ² (1,106 sq. ft.) of living space	

Table 2 shows the costs of converting the basic FlexHouse into a full FlexHouse—with all the bells and whistles.

The full FlexHouse is a very functional home and will accommodate someone who requires wheelchair access. But as the full renovation shows, FlexHousing concepts address more than just mobility issues. Using extra space more efficiently can permit a future in-law or revenue suite—a wise idea that literally pays the homeowner back.

For more information, please contact Tom Parker by telephone at (613) 748-2050 or by e-mail at tparker@cmhc-schl.gc.ca. To order the FlexHousing™ publications mentioned in this article, please call 1 800 668-2642.

Assessing Progress with Programme ROSES D'OR

by Louise Aubert, Quebec Federation of Senior Citizens

Now well into its fifth year, the *Programme ROSES D'OR*, an evaluation of private retirement residences for independent seniors in Quebec, run by the Quebec Federation of Senior Citizens, is taking a close look at its successes and certain challenges that need to be addressed. Key among these is a lower rate of participation among smaller residences that serve 9 seniors or less, compared to larger homes of 10 seniors or more.

So far, the Program has been implemented in 11 out of 16 regions in Quebec, and the overall ratio of participation, which is voluntary, has been 30% for the smaller retirement homes, compared to 70% for the larger private residences. This ratio varies by region, with some territories spanning a much wider area and catering to smaller retirement homes, and others offering a greater number of large and small residences in a more condensed area. The Program has drawn an average participation rate of 40% to 50% of residences, small or large.

The ROSES D'OR Program conducts an appraisal of private seniors' retirement homes based on an assessment grid that the Quebec Federation of Senior Citizens carefully designed following a study of all existing Quebec housing regulations, building codes, standards and safety issues. The grid is re-examined annually, and some questions have been refined for greater clarity by the Federation in close collaboration with a provincial advisory committee. The committee consists of organizations such as the Quebec Association of Local Community Services

Centres—CLSC (Centres locaux de services communautaires) and the Conference of Regional Health and Social Services Boards.

Regional advisory committees implement the Program, which includes publicizing the activity and coordinating the assessment. Each regional committee must be

for assessing the residences. Recently, however, the Quebec *Ministère d'Etat à la famille et à l'enfance*, which is responsible for seniors' issues, has shown an interest in the Program. An agreement protocol has been signed between the Ministry and the Federation to study the Program's assessment tools.

Getting the municipality on board appears to make the biggest difference in getting smaller residences to take part.

represented by a senior's organization such as a regional group of the Federation or any other incorporated, reliable partner involved in the well-being of older people. In the final assessment, two roses are allocated to residences that meet 80% or more of the standards set in the 62-question assessment grid, while one rose is given to residences that achieve between 60% and 80%, and no rose for those below this percentage. To be considered at all, each residence must meet nine core standards included in the assessment grid. These include essentials such as smoke detectors and personnel with first-aid training. The results of each assessment are published in a reference directory, which is updated every two years, for a specific region.

The *Programme ROSES D'OR* directory is a vital guide to the quality of seniors' residences in Quebec, since there are few regulations governing this area and no provincially recognized standards or criteria

It has become clear that participation in the Program climbs dramatically when all key partners, especially the municipal government and the local community services centres, are involved in its implementation. Getting the municipality on board appears to make the biggest difference in getting smaller residences to take part. For example, Laval, the only region so far where municipal involvement has been strong, has shown the highest participation rate.

This municipal involvement, along with the recent interest in the Program shown by the Quebec government, provides some promising indicators for greater participation.

For more information, please contact Louise Aubert by telephone at (514) 252-3017 or by e-mail at louise.aubert@fadoq.ca. You can also visit the Web site of the Quebec Federation of Senior Citizens at: www.fadoq.ca.

Partnership Designs Affordable, Solar Urban Homes for Regina

New forms of affordable housing incorporating solar design features may soon be sprouting in Canada's sunniest city as a result of research undertaken by the City of Regina, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the McGill School of Architecture and the Saskatchewan Housing Corporation.

Affordable Solar Housing design studio as part of McGill's graduate study program in Affordable Housing during the winter 2002 semester. The City of Regina provided seven vacant sites that had been identified as high potential for new affordable housing development, which would also contribute to the improvement of the local community. The Saskatchewan Housing

By combining these approaches, the team addressed true affordability by reducing the regular monthly costs of housing, including energy and utilities. As Green explains, "too often, affordable housing solutions only take into account initial housing costs. In an era of energy deregulation and volatile energy costs, a family can be at risk without a design solution that builds-in some level of energy security."

CMHC and McGill presented the final studio designs in Regina to the city council and committees, local builders, developers, the general public and members of the communities in which the sites were located. All the parties wanted to see some of the ideas implemented.

Local developers and community service organizations have since expressed an interest in partnering to develop some of the sites designed through the project. Their common goals include revitalizing some of Regina's inner-city neighbourhoods through sustainable, affordable housing and contributing to the city's objectives of reducing carbon dioxide emissions and acting on climate change.

CMHC and its partners are now further developing and reformatting the initial designs and information to promote these approaches more widely. Selected unit designs will be modeled for energy performance, and final working drawings will be included in a publication to be released in 2003. The designs will show suggested heating and ventilation systems, and feature construction detailing that balances initial capital costs and ongoing monthly expenses. The publication will also provide an overview of the lessons learned, particularly how to balance affordability with solar and other energy and sustainability considerations.

For more information, please contact Thomas Green by telephone at (613) 748-2340 or by e-mail at tgreen@cmhc-schl.gc.ca.



South facade perspective of Garden Ridge homes.

The project is an attempt to create a series of infill housing design solutions, including detached, semi-detached, row and duplex homes, that integrate solar energy and affordable features. It would be the first such portfolio in Canada. The housing units would be priced from \$70,000 to \$150,000 and be less expensive in terms of monthly costs than conventional homes.

"There is a recognized need across Canada for the creation of a diverse array of affordable housing solutions," says senior researcher Thomas Green at CMHC. "At the same time, housing built today must provide a healthy environment that is sustainable in terms of energy and resource use, as well as its impacts on land, air and water."

To address these issues, the research partners teamed up to create an

Corporation provided seed funding for the project. CMHC developed and presented a Passive Solar Housing 101 course, provided the *Tap the Sun* publication on passive solar home design, and guided the students' design projects. McGill supplied the eager students and incorporated the passive solar approach into the affordable housing design teaching process.

As the project progressed, it became clear that approaches to designing affordable and passive solar housing were inherently compatible. From compact designs that were cheaper to build and more energy efficient to operate, to quality building components for long-term durability and reduced operating and maintenance costs, the affordable and passive solar design features worked well together.

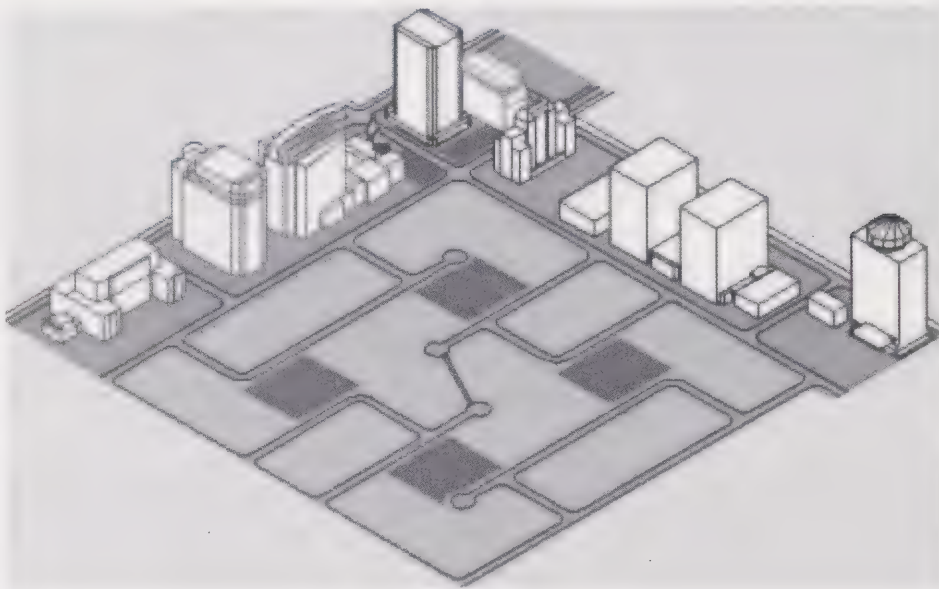
New Residential Streets: Tranquil, Safe, Connected and Delightful

continued from page 1

out in a modified grid to prevent cars from crossing the quadrant, eliminating non-resident traffic. The streets connect to the central public park that is intended as a meeting place. Because they are looped and narrow, the streets reduce the speed of all vehicular traffic and make more efficient use of land.

A continuous pedestrian footpath system through the open spaces connects the streets and provides several direct routes to the parks, public transit, retail stores and services. People can walk diagonally through the quadrant in about five minutes.

The research project compared the quadrant plan to the existing 1970s' subdivision of Barrhaven in Ottawa, as well as to a traditional grid plan overlaid on the same site. With 64 loops and 34 culs-de-sac, the quadrant was the best at providing residents with tranquility. In terms of safety, while the loop and cul-de-sac pattern scored the highest, it was also less efficient at allowing people on foot to walk to local amenities. The quadrant offered a balanced resolution of these opposing requirements by using open spaces rather than additional streets to provide connectivity. With respect to delight, while



The quadrant: a 16-hectare (40-acre) building block of residential districts

all three plans had an equal amount of open space, the quadrant brought this space closer to the largest number of residents.

The Fused Grid is an artful balancing of aesthetics and safety for residents, efficiency for drivers and walkers, and commercial potential for local businesses. As Grammenos is happy to admit, "it is possible to create communities that are

efficient, viable, livable, healthy and highly marketable."

For more information, please contact Fanis Grammenos by telephone at (613) 748-2321 or by e-mail at fgrammen@cmhc-schl.gc.ca. You can also read a summary of the project in Research Highlight 75, "Residential Street Pattern Design", on CMHC's Web site at www.cmhc.ca.

Reorganization within SHQ Strengthens Research Activities and Ties

continued from page 2

on all fronts, the SHQ is looking at affordable housing solutions particularly suited to conditions in Quebec," says Trudel.

At the same time, notes Trudel, there are increasing demands for research on socio-economic market trends and changes in demographics, social groups and moves among the population. "The aim is to

respond better to these research needs and to provide solid results and publications," he explains.

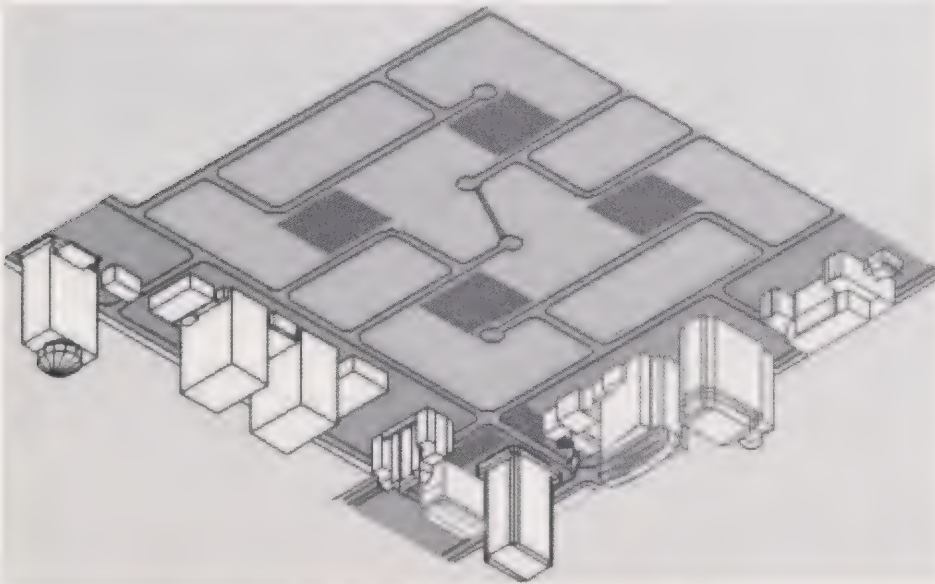
Taken together, collaboration remains the main operative word in the evolving SHQ research environment. This includes tighter ties within its ranks and also close cooperation with other stakeholders and partners, both nationally and internationally.

For more information, please contact Jacques Trudel by telephone at (514) 873-9610 or by e-mail at jacques.trudel@SHQ.gouv.qc.ca. You can also visit the following Web site: www.SHQ.gouv.qc.ca.

La SCHL s'est basée sur la conception des mini-quartiers de Savannah pour créer des quadrants d'environ 16 hectares (40 acres), bornés chacun par deux rues collectrices et deux artères. À l'intérieur du quadrant, le quadrilatère des rues résidentielles est modifié pour bloquer le trafic de traversée, limitant ainsi la circulation pour les résidents. Les rues mènent au parc central, conçu pour être un point de rencontre. Comme les rues sont courbes et étroites, la vitesse de circulation des véhicules est réduite et l'utilisation du terrain est maximisée.

Un système d'allées piétonnières interconnectées traversant les espaces verts relie les rues et offre de nombreux accès directs aux parcs, au transport en commun, aux magasins et aux points de service. Le quadrat se traverse diagonalement à pied en cinq minutes.

Les chercheurs ont comparé le concept du quadrant à la subdivision existante de Barhaven à Ottawa, qui date de 1970, et ont superposé un plan traditionnel de quadrilatères sur le même site. Avec 64 courbes et 34 cuis-de-sac, le quadrant était le modèle qui offrait le plus de tranquillité aux résidents. Le schéma de courbes et de cuis-de-sac offrait la meilleure sécurité, mais était le moins efficace en ce qui a trait à l'accès piétonnier aux



Le quadrilatère : un bloc de construction de districts résidentiels de 16 hectares (40 acres).

locales. M. Grammenos en est très fier et croit qu'il est possible de « créer des collectivités qui sont efficaces, viables, vivables, saines et très commercialisables. » Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Fanis Grammenos par téléphone au (613) 748-2321, ou par courriel à fgrammeno@cmhc-schl.gc.ca. Un résumé du projet intitulé « Conception des rues dans les quartiers résidentiels », a été publié en ligne dans le numéro 75 de la section Le point en recherche du site de la SCHL (www.schl.ca).

commodités locales. Le quadrant équilibre ces besoins opposés en utilisant les espaces verts et non les rues comme raccourci. Bien que les trois aménagements possèdent la même superficie d'espaces verts, le quadrant les rend accessibles à un plus grand nombre de résidents. La conception à quadrilatères combinés veut créer un équilibre harmonieux entre l'esthétique, la sécurité des résidents, l'efficacité des déplacements des automobilistes, les besoins des piétons et le potentiel commercial des entreprises

Jacques Trudel souligne qu'il y a également de plus en plus de demandes de recherche sur les tendances du marché, les changements sociodémographiques et les mouvements de population, pour en nommer que quelques-unes. « L'objectif est d'être en mesure de mieux répondre à ces besoins en matière de recherche et de produire des résultats utiles faisant l'objet de publications intéressantes », explique-t-il. Le développement de partenariats de recherche demeure le principal mot d'ordre

recherches doivent être réalisées afin de comprendre les facteurs qui ont contribué à cette diminution. Il faut aller plus loin que de constater simplement que le nombre croissant d'emplois dans les grandes villes provoque l'arrivée d'un grand nombre de personnes et que le marché du logement ne s'est pas encore adapté à cette tendance. « En examinant cette question sous tous ses angles, la SHQ vise avant tout à étudier les solutions de logement abordables adaptées particulièrement aux conditions du Québec », affirme M. Trudel.

de ce domaine d'activité de la SHQ, qui est en pleine évolution. Cela implique des liens plus étroits entre les membres de l'organisation, ainsi qu'une collaboration accrue avec les intervenants et partenaires nationaux et internationaux. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Jacques Trudel au (514) 873-9610, ou lui écrire à jacques.trudel@shq.gouv.qc.ca. Vous pouvez également consulter le site Web de la SHQ à www.shq.gouv.qc.ca.

Un partenariat pour la conception de maisons urbaines à l'énergie abordables à Regina

des coûts énergétiques, une famille peut être à risque si elle ne peut compter sur un logement lui assurant une certaine sécurité quant à la consommation d'énergie. »

La SCHL et l'Université McGill ont présenté les conceptions finales du studio à Regina devant le conseil et les comités municipaux, les entrepreneurs locaux, les promoteurs immobiliers, le grand public et des représentants des quartiers où se trouvaient les sites retenus. Tous les intervenants souhaitaient avoir un aperçu de certaines des idées qui pourraient être mises en chantier.

Les promoteurs immobiliers et les organismes de services communautaires de la région ont depuis indiqué qu'ils seraient intéressés à former un partenariat en vue de développer certains des sites imaginés dans le cadre du projet. Leurs objectifs communs seraient entre autres de revitaliser certains des quartiers du centre-ville de Regina par la création de logements abordables et durables, et de contribuer du même coup à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz carbonique et de lutte contre les changements climatiques de la municipalité.

La SCHL et ses partenaires précisent et adaptent présentement les conceptions initiales et l'information afin de promouvoir ces approches à une plus grande échelle. Le rendement énergétique des conceptions choisies sera modélisé et les plans définitifs seront présentés dans une publication qui devrait paraître en 2003. Ils incluront les systèmes de chauffage et de ventilation suggérés et présenteront des détails de construction qui permettront d'équilibrer les coûts d'immobilisation initiaux et les coûts mensuels. La publication présentera également un aperçu des leçons tirées, en abordant plus particulièrement la question de la conciliation de l'objectif d'atteinte de prix abordables et de considérations d'énergie, dont l'énergie solaire, et de durabilité.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Thomas Green par téléphone au (613) 748-2340 ou par courriel à l'adresse tygreen@cmhc.schl.gc.ca.

L'Université McGill, au cours du semestre d'hiver 2002, La Saskatchewan Housing Corporation a débloqué les fonds pour le démarrage du projet, tandis que la Ville de Regina a fourni sept sites vacants qui avaient été reconnus comme ayant un potentiel élevé pour l'établissement d'un nouveau développement de logements abordables. Ce projet contribuera également à la

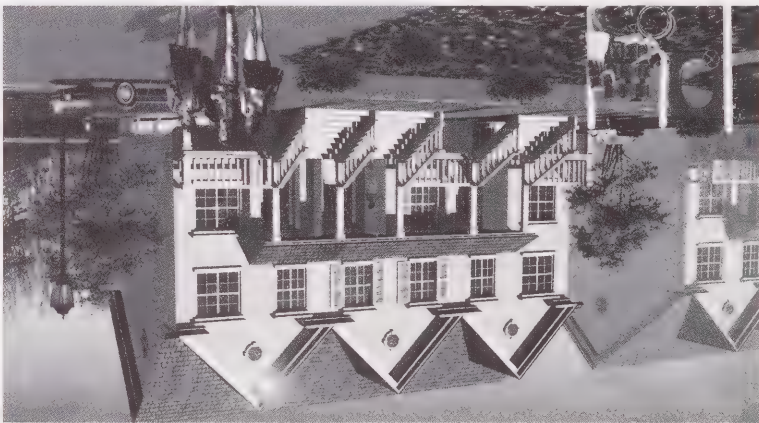
réalisation des quartiers, La SCHL a élaboré et présenté un cours de base sur la maison solaire passive, préparé la publication *Capter le soleil* sur la conception de maisons solaires passives et orienté les

étudiants dans leurs projets de conception. L'Université McGill a pour sa part amené au projet des étudiants intéressés et introduit l'énergie solaire passive à son enseignement sur la conception de logements abordables. À mesure que progressait le projet, il devenait évident que la construction de logements abordables et l'utilisation de l'énergie solaire passive étaient deux approches essentiellement compatibles. Des conceptions compactes peu coûteuses à construire et à faible consommation d'énergie, jusqu'aux composantes de construction de qualité pour la durabilité à long terme et la réduction des coûts de fonctionnement et d'entretien : le logement abordable et l'énergie solaire allaient tout simplement de pair.

En combinant ces approches, l'équipe a atteint des prix réellement abordables par la réduction des coûts périodiques mensuels d'énergie et de services publics. Comme l'explique Thomas Green : « Trop souvent, les solutions de logement abordable ne prennent en considération que les coûts initiaux. À une époque marquée par la déréglementation de l'énergie et l'instabilité

à une ville la plus ensoleillée au Canada pourrait bientôt voir pousser de nouvelles formes de logements abordables intégrant l'énergie solaire, à la suite de recherches menées par la municipalité de Regina, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'École d'architecture de l'Université McGill et la Saskatchewan Housing Corporation.

Perspective de la façade sud de Garden Ridge Homes.



L'objectif du projet est de créer une série de logements nouveau genre, notamment des maisons unifamiliales, bifamiliales, jumelées et en rangées, intégrant l'énergie solaire et présentant des caractéristiques abordables. Il s'agit des premiers logements du genre au Canada. Le prix des unités s'établirait entre 70 000 \$ et 150 000 \$, et les coûts mensuels seraient inférieurs à ceux des maisons classiques.

« Partout au Canada, il y a un besoin évident pour la mise au point d'une panoplie de solutions de logement abordable, soutient Thomas Green, chercheur principal à la SCHL. Parallèlement, les maisons construites de nos jours doivent offrir un environnement sain utilisant les ressources et l'énergie de manière durable et n'ayant aucune incidence sur la qualité du sol, de l'air et de l'eau. » Pour répondre à ces besoins, les partenaires de recherche ont fait équipe en vue de créer un studio pour la conception d'habitations à énergie solaire abordables dans le cadre du programme d'études supérieures sur le logement abordable de

Évaluation du progrès réalisé grâce au programme ROSES D'OR

par Louise Aubert, Fédération de l'âge d'or du Québec

Le Programme ROSES D'OR, qui entame maintenant sa cinquième année, est un programme d'évaluation des résidences pour personnes âgées autonomes au Québec et est dirigé par la Fédération de l'âge d'or du Québec. La Fédération a effectué une évaluation du progrès réalisé grâce au programme et a souligné certains défis à relever. Parmi les plus importants de ces défis, on compte l'augmentation de la participation des petites résidences, définies comme étant celles accueillant neuf personnes âgées ou moins, participation qui demeure actuellement assez faible en comparaison avec celle des résidences de dix personnes âgées et plus.

À ce jour, le programme a été implanté dans 11 des 16 régions du Québec, et le ratio global de participation, qui est volontaire, est de 30 % pour les petites résidences pour personnes âgées plus comparativement à 70 % pour les grandes résidences privées. Ce ratio varie par région, certains territoires couvrant un secteur beaucoup plus grand, répondant aux besoins des petites résidences, d'autres offrant un grand nombre de petites et de grandes résidences dans les secteurs où la population est plus dense. Le taux de participation au programme a été en moyenne de 40 à 50 % de l'ensemble des résidences, petites et grandes.

Le programme ROSES D'OR effectue une évaluation des résidences privées pour personnes âgées à partir d'une grille d'appréciation conçue avec soin par la Fédération de l'âge d'or du Québec à la suite d'une étude portant sur tous les règlements québécois sur le logement alors en vigueur, les normes de sécurité de construction et les questions relatives aux normes et à la sécurité. La grille est révisée annuellement et certaines questions ont été précisées par la Fédération qui travaille en collaboration étroite avec un comité

Obtenir la participation de la municipalité semble être le facteur clé pour réussir à faire participer les résidences plus petites.

consultatif provincial. Le comité est formé de plusieurs organismes dont les Centres locaux de services communautaires (CLSC) et les Régies régionales de la santé et des services sociaux.

Les comités consultatifs régionaux sont en charge de la mise en œuvre du programme, ce qui comprend également l'information des personnes âgées, a démontré un intérêt pour le Programme. Un protocole est responsable des questions concernant la famille et à l'enfance du Québec, lequel Réçemment, toutefois, le Ministère d'État à aucun critère ou norme reconnu par la règlements qui régissent ce secteur et

d'entente a été signé par le Ministère et la Fédération dans le but d'étudier les outils d'appréciation du Programme.

Nous avons observé que la participation au programme augmente de façon significative lorsque tous les principaux partenaires, et surtout l'administration municipale et les centres de services communautaires locaux, sont impliqués dans l'implantation du programme. Obtenir la participation de la municipalité semble être le facteur clé pour réussir à faire participer les résidences plus petites. Par exemple, Laval, la seule région à ce jour où il y ait eu une forte participation de la municipalité, a obtenu le taux de participation le plus élevé.

Cette participation de la municipalité, en plus de l'intérêt pour le programme démontré récemment par le gouvernement du Québec, nous permet d'envisager une plus forte participation à l'avenir.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Louise Aubert en composant le (514) 252-3017 ou par courriel à l'adresse : louise.aubert@fadoq.ca. Vous pouvez également visiter le site Web de la Fédération de l'âge d'or du Québec à l'adresse : www.fadoq.ca.

Une étude sur le Bâti-Flex^{MD} en révèle le coût avantageux

par Tom Parker, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une recherche récente effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Sunridge Group de Saskatoon

montre que l'intégration de caractéristiques au moment de la construction ou de rénovations, s'avère bon marché et relativement simple. L'étude démontre que le Bâti-Flex est financièrement réalisable dans des configurations touchant différents segments du marché des acheteurs de maisons.

Le concept Bâti-Flex est une démarche de conception et de construction de maisons qui permet aux occupants d'adapter l'espace à leurs besoins changeants, au fil du temps. Les caractéristiques Bâti-Flex peuvent se retrouver autant à l'extérieur de la maison, avec une entrée large et des allées, qu'à l'intérieur, avec des portes très grandes et des renforcements de structure qui procurent adaptabilité, commodité et sécurité aux occupants. Les caractéristiques Bâti-Flex permettent aux propriétaires de vivre dans leur résidence plus longtemps, de créer des espaces répondant à des besoins très diversifiés et de profiter d'une commodité accrue. (Pour une description de toutes les caractéristiques Bâti-Flex, reportez-vous aux publications suivantes de la SCHL : Bâti-Flex : des logements adaptables en fonction des besoins et Bâti-Flex : le guide du professionnel.)

Pour cette étude, les chercheurs ont pris comme référence le plan d'une maison traditionnelle de 162 m² (1 743 pi²), fourni par la firme Tartan Homes d'Ottawa. CADAantage de Saskatoon a ensuite modifié le plan en deux étapes : la conversion (sur papier) de la maison de référence en Bâti-Flex de base, puis sa conversion en Bâti-Flex complet. Lors de chaque phase de rénovation, CADAantage a produit une analyse des coûts, basée sur les prix du marché de Saskatoon en 2002. Le rapport de recherche contient des tableaux permettant de choisir parmi une panoplie d'options et d'évaluer le coût de chacune.

Construire un Bâti-Flex de base

Le Bâti-Flex de base prévoit des éléments permettant d'adapter la maison en transformant les combles et le sous-sol en aires de séjour. Il comprend également des caractéristiques pouvant améliorer le confort et la qualité de vie dans la maison, telles que des portes et des corridors plus larges pour les personnes à mobilité réduite. Une faible augmentation du coût (environ 2 % du prix de la maison de référence de 149 000 \$) permet d'intégrer des caractéristiques pouvant assurer aux occupants une meilleure sécurité et une commodité accrue dès le premier jour. Ces caractéristiques se révèlent également avantageuses à long terme : elles permettent en effet de réaliser des économies et de réduire le stress ressenti par les occupants lorsqu'ils décident de rénover leur maison dans le but d'y passer leurs vieux jours, malgré une perte de mobilité. Le tableau 1 présente les coûts du Bâti-Flex de base.

Tableau 1 : Coût du Bâti-Flex de base

Coûts des caractéristiques	
Bâti-Flex de base	7 833,00 \$
Coût de la maison de référence	143 072,00 \$
Coût total du Bâti-Flex de base	150 905,00 \$
5,5 % de plus que le coût de la maison de référence	
*Prévoit 103 m ² (1 106 pi ²) de surface habitable admissible	

Conversion en Bâti-Flex complet

Les possibilités liées à la création du Bâti-Flex sont quasi illimitées. Les rénovations subséquentes peuvent comprendre le ou les changements suivants :

- modification de l'emplacement des installations de la salle de bain;
 - abaissement de l'évier de cuisine et de la surface de cuisson pour qu'une personne assise puisse en faire usage;
 - conversion des combles en pièces finies; faire un logement autonome; et
 - installation d'un ascenseur au besoin.
- Dans le tableau 2 figurent les coûts de conversion, jusque dans les moindres recoins de la maison, du Bâti-Flex de base en Bâti-Flex complet.

Tableau 2 : Coûts du Bâti-Flex complet (sans ascenseur)

Coût de rénovation	
Coût initial du Bâti-Flex de base	49 605,00 \$
Bâti-Flex de base	150 905,00 \$
Coût du Bâti-Flex complet	200 510,00 \$
40,2 % de plus de coût de la maison de référence	
*Prévoit 103 m ² (1 106 pi ²) de surface habitable admissible	

Le Bâti-Flex complet est une maison hautement fonctionnelle, accessible à une personne en fauteuil roulant. Toutefois, comme le montre l'ensemble des rénovations, le concept Bâti-Flex ne répond pas uniquement à un besoin de mobilité. L'utilisation efficace de l'espace résiduel permet l'aménagement d'un appartement pour la génération suivante ou d'une unité louée – une idée intelligente et réellement payante pour le propriétaire.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Tom Parker, par téléphone au (613) 748-2050 ou par courriel à l'adresse tparker@cmhc-schl.gc.ca. Pour commander les publications sur le Bâti-Flex^{MD} mentionnées dans le présent article, téléphonez au 1 800 668-2642.

Un sondage révèle la face cachée de l'itinérance au Nunavut

Les sans-abri

Les résultats préliminaires d'un sondage mené par le gouvernement du Nunavut auprès des ménages ont montré que le phénomène des sans-abri n'est pas le même au nord et au sud du Canada. Au Nunavut, les sans-abri ont un toit, mais ils vivent entassés dans des logements où les problèmes sociaux, de santé et d'éducation sont extrêmement répandus.

« Au nord, les sans-abris ne peuvent pas vivre dans la rue comme ils le font au sud, souligne Amy White, analyste des politiques à la Société d'habitation du Nunavut (SHN). Il y fait trop froid. Les gens n'ont d'autre choix que de rester à l'intérieur. C'est pour cette raison que l'on parle de la face cachée de l'itinérance : on ne la voit pas. »

Les chiffres obtenus par le sondage mené auprès des ménages du Nunavut et le recensement fédéral l'indiquent clairement : c'est au Nunavut que le nombre moyen de personnes par unité d'habitation est le plus élevé, soit 3,27. Le nombre moyen de personne par pièce est de 0,84, alors que la moyenne canadienne est de 0,40. Et c'est sans compter que plus de 25 % des logements comptent plus d'une personne par pièce, contre 1,7 % pour l'ensemble du Canada.

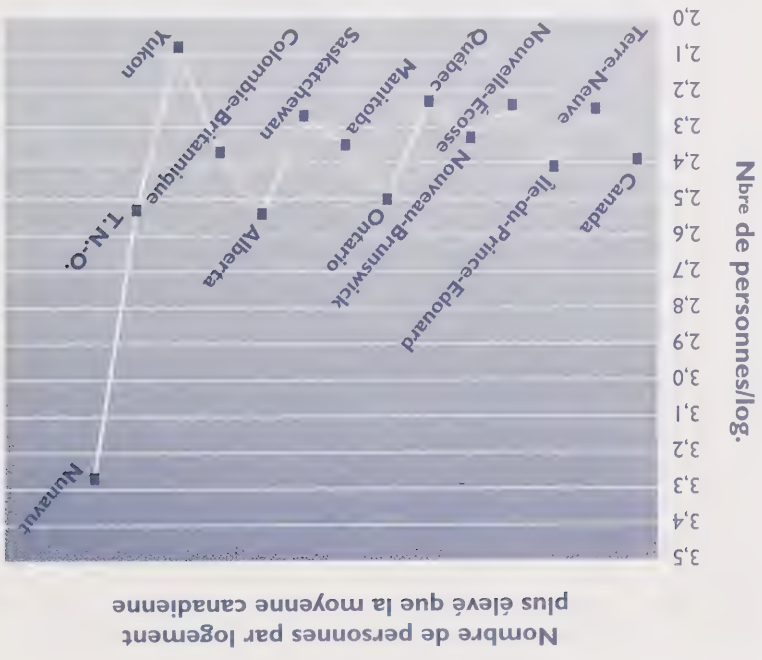
Régler cette situation d'entassement est l'une des principales priorités du gouvernement du Nunavut, et c'est pour cette raison qu'un sondage a été entrepris en 2001. Les résultats préliminaires, combinés aux données du recensement fédéral, brossent le portrait démographique de la crise, et décrivent le parc immobilier disponible et sa condition.

Du point de vue démographique, le taux de croissance de la population du Nunavut (8,1 %) est deux fois supérieur à la moyenne canadienne (4,0 %). En outre, 60 % des Inuits du Nunavut sont âgés de moins de 25 ans et on prévoit que, au cours des cinq prochaines années, 260 jeunes par année auront besoin d'un logement.

Le climat froid est l'un des principaux facteurs qui provoquent l'entassement. En plus d'obliger les sans-abri à vivre entre quatre murs, il restreint l'espace vital des personnes dans leurs habitations. Les maisons n'ont pas de sous-sol, de grenier ou de garage ; les biens de première nécessité — réservoirs d'eau, systèmes mécaniques et lieux pour entreposer les quelques milliers de dollars de provisions expédiées une fois par année — empiètent sur les aires de séjour. Le coût élevé de construction des maisons ne fait qu'aggraver le problème. Les matériaux de construction doivent être transportés par bateau ou par avion, faisant ainsi augmenter le prix des maisons. Ainsi, la demande de logements abordables demeure très forte, 60 % des ménages ont un revenu annuel de 50 000 \$ ou moins, et il n'existe pas de marché locatif privé au Nunavut, même à Igloolik, la capitale. Résultat : plus de la moitié de la population vit dans des logements publics et plus de 1 000 familles se trouvent sur une liste d'attente.

« Nous voulons faire passer le message et trouver des solutions innovatrices au problème, a déclaré Mme White. L'argent reçu par l'intermédiaire de l'initiative fédérale en matière de logement abordable est un pas dans la bonne direction. Malheureusement, le financement par habitant ne fait qu'effleurer le problème de la pénurie de logements au Nunavut. »

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Amy White par téléphone au (867) 975-6468, ou par courriel à awhite@govnu.ca.



Nombre de personnes par logement plus élevé que la moyenne canadienne

Où se trouver ?

La situation des jeunes femmes sans-abri au Canada



ne nouvelle étude, menée par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), recommande aux

gouvernements de fournir des logements et des refuges adaptés aux besoins des jeunes filles et des jeunes femmes sans-abri au Canada, ainsi qu'aux besoins spécifiques de certains groupes de mineurs, d'adolescents et de jeunes adultes.

L'étude, intitulée *Où se trouver ? La*

situation des jeunes femmes sans-abri au

Canada, a été menée par Sylvia Novac,

conseillère indépendante en recherche, en

collaboration avec ses collègues Margaret

Eberle, Luba Serge et Joyce Brown. Elle vise

à comprendre les causes qui amènent les

jeunes femmes à devenir sans-abri et les

conditions auxquelles elles sont soumises.

L'étude passe également en revue les

services, les programmes et les politiques

qui visent ces femmes dans diverses

agglomérations urbaines du Canada. Elle

a été financée par Condition féminine

Canada et a été effectuée en 2001.

Une analyse des recherches effectuées

antérieurement a révélé l'existence de

plusieurs tendances confirmées par plus

d'une centaine de fournisseurs de services

de huit villes canadiennes interrogées au

cours de l'étude. L'analyse montre que les

femmes représentent entre un tiers et la

moitié des jeunes visiblement sans-abri dans

les centres urbains. La principale raison qui

pousserait les jeunes femmes vers la rue

serait l'écèlement de la cellule familiale, les

conflits et la violence en milieu familial. Par

ailleurs, le nombre de jeunes femmes sans-

abri qui vivent sous la tutelle d'organismes

de protection de la jeunesse est élevé.

Des analyses spécifiques de deux bases de

données ont fourni un profil plus détaillé

des jeunes femmes sans-abri de Montréal

ainsi que de la fréquentation par les jeunes

femmes des maisons d'hébergement et des

refuges de Toronto. Parmi les sans-abri de

moins de 18 ans de Montréal, les jeunes femmes étaient plus nombreuses que les jeunes hommes. En outre, un grand nombre de ces jeunes femmes se sont retrouvées pour la première fois à la rue entre l'âge de 13 et de 15 ans, et près de la moitié sont ou ont déjà été sous la tutelle de l'État. Puisqu'elles n'ont pas accès aux programmes d'aide sociale, les jeunes femmes de moins de 18 ans sont plus portées vers les activités illicites.

En 1999, à Toronto, plus de 2 100 jeunes femmes seules ont séjourné dans un refuge.

Puisqu'elles n'ont pas accès aux programmes d'aide sociale, les jeunes femmes de moins de 18 ans sont plus portées vers les activités illicites.

d'intervention multidimensionnels pour les jeunes femmes de manière à briser le cycle de violence et de l'itinérance qui se poursuit de génération en génération. Nous stimulerons ainsi les forces et les capacités de ces jeunes femmes.»

L'étude constate la nécessité de mettre sur pied des maisons d'hébergement et des refuges sûrs pour les jeunes femmes et les jeunes en général, tout comme des programmes adaptés à chaque sexe (ex. : programmes de désintoxication réservés aux jeunes femmes). Toujours selon l'étude,

De 1988 à 1999, la proportion de jeunes femmes ayant eu recours à un refuge par rapport aux jeunes hommes a augmenté de 66 %, et l'âge moyen de ces jeunes femmes a diminué (une jeune femme sur quatre était âgée de 16 ou 17 ans).

Des études de cas menées dans les huit villes canadiennes ont révélé que le taux de grossesses était également très élevé et des problèmes liés à la santé sexuelle et à la grossesse ont été observés. Dans chacune des villes étudiées, il n'y avait que très peu de services s'adressant particulièrement aux jeunes femmes.

Selon Madame Novac, « la vie des jeunes femmes sans-abri est hautement sexualisée. Très souvent, le commerce du sexe

constitue leur principal moyen de subvenir à leurs besoins, d'obtenir de l'affection et de se valoriser, en plus de satisfaire leur besoin d'établir des liens sociaux. Le cercle de l'abus, de l'itinérance et de la grossesse est lié à cette dynamique. Nous devons

élaborer et mettre en œuvre des moyens

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Sylvia Novac par téléphone au (416) 537-2700, ou par courriel à sylvia.novac@utoronto.ca. Vous pouvez commander sans frais cette étude auprès de Condition féminine Canada, ou la télécharger (sans frais non plus) à partir du site Web www.swc-cfc.gc.ca de cet organisme.



Programme des Prix d'excellence en habitation 2002 de la SCHL

par Gloria Neufeld-Redekop, Société canadienne d'hypothèques et de logement

La remise des Prix d'excellence en habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui rend hommage aux personnes et aux organismes qui ont apporté une contribution majeure à l'avancement du logement social au Canada, aura lieu pendant le 23 octobre 2002 à Toronto.

Tous les finalistes y seront honorés. Les noms des gagnants seront dévoilés lors du Forum national, qui sera une occasion unique d'en apprendre davantage sur les initiatives novatrices qui contribuent à réduire le coût du logement au Canada.



Il s'agit cette année de la septième remise de prix depuis le lancement du programme en 1988. Par le passé, le programme des Prix d'excellence en habitation a souligné les innovations qui ont brillamment contribué à améliorer l'accès au logement social pour les aînés (1988), les jeunes familles (1990), les personnes handicapées (1992), les Autochtones (1994) et les jeunes (1997), de même qu'à relever les défis de logement du nouveau millénaire (2000).

En juillet dernier, l'honorable John Manley, vice-premier ministre, ministre des Finances et ministre de l'Infrastructure et des Sociétés d'État, dévoilait le nom des 14 finalistes. « Le programme des Prix d'excellence en habitation vise non seulement à rendre hommage à ceux et à celles qui ont contribué à l'avancement de l'habitation, mais également à faire

connaître les innovations et les pratiques exemplaires qui ont amélioré l'abordabilité et les conditions de vie au Canada », a alors déclaré M. Manley.

Cette année, le programme des Prix d'excellence s'adressait aux personnes et aux organismes, publics et privés, qui ont mis en œuvre des solutions visant à réduire le coût du logement au pays. On pense notamment aux architectes, aux concepteurs, aux entrepreneurs, aux urbanistes, aux institutions financières, aux établissements d'enseignement, aux organismes de charité, aux organismes de logement social publics et sans but lucratif et aux organismes de services sociaux.

Le 5 avril 2002 était la date limite pour le dépôt des candidatures. Un comité de sélection indépendant nommé par la SCHL a sélectionné les personnes et les organismes qui ont excellé dans une des cinq catégories suivantes : financement et mode d'occupation; technologie et production; planification et réglementation; conception et design; et méthodes et gestion. Le Forum national se tiendra au Courtyard Marriott du centre-ville de Toronto. L'événement s'ouvrira avec une réception informelle le 21 octobre et se clôturera le 23 octobre par une soirée au cours de laquelle seront révélés les noms des personnes et organismes gagnants, tout comme les noms de ceux qui recevront une mention honorable. Également au programme, une allocation de M. Avi Friedman et des ateliars sur le thème de l'abordabilité des logements.

La SCHL vient également en aide aux finalistes après le Forum en présentant leurs innovations lors d'événements sur le logement. Si vous êtes au courant de la tenue de tels événements, veuillez communiquer avec Gloria Neufeld-Redekop par téléphone au (613) 748-2572 ou par courriel à l'adresse gneufeld@cmhc-schl.gc.ca. Pour en savoir davantage sur les finalistes, consultez le site Web de la SCHL à www.schl.ca.

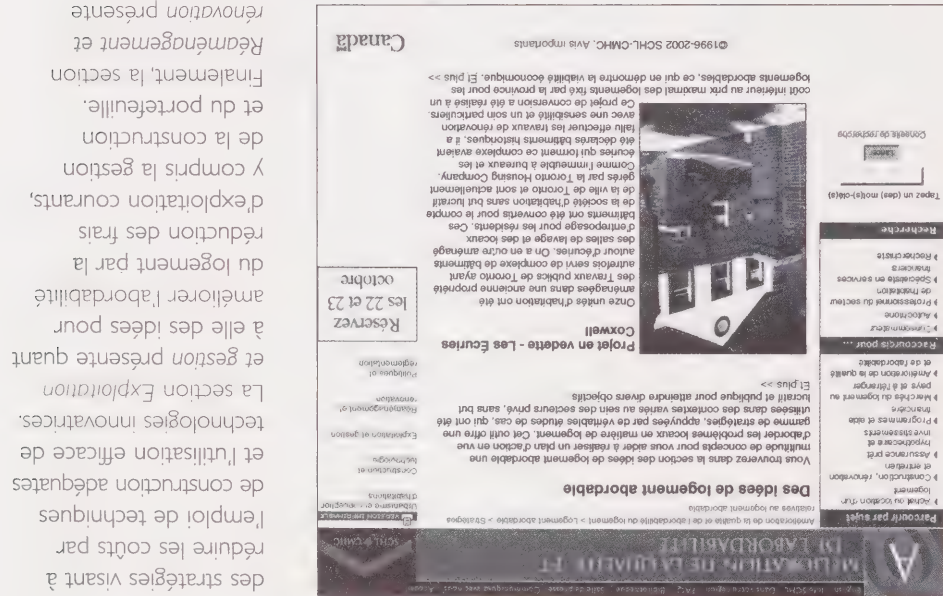
Et les finalistes sont...

- Initiative en matière de logement
- Abbotsford, Ville d'Ottawa (Ontario)
- Coopérative d'habitation L'Unité Catin
- Financ. immobilière / Caisse CFIH
- Montréal (Québec)
- OceylimwCmhc Development
- Coopérative / Comité Développement
- Association, Halifax (Nouvelle-Écosse)
- Reqs de rénov. d'un de maison pour
- Renov. d'édif. David V. Edwards
- Artiville Ltd. Regina (Saskatchewan)
- Environn. de logements abordables du
- 30 St. Lawrence, Habitat Architect
- Terrebonne (Ontario)
- Terrebonne Société d'habitation
- et de développement de Montréal
- Montréal (Québec)
- Financ. de jeds renouvelables
- Montréal de la ville de Sainte-Jérôme
- Montréal de l'indus (Ontario)
- Environn. Logist. Hesper Housing
- Corporation, Ottawa (Ontario)
- Association à la finit. de l'intention des
- Personnes à revenu faible ou modeste,
- Corporation, Toronto (Ontario)
- Programme de logement abordable
- Quint Développement Corporation
- Saskatoon (Saskatchewan)
- Corporation, Stone Bury Corporation,
- St. John's (Terre-Neuve)
- Renov. du 43 Queen Street Sud dans
- le centre-ville The Working Centre
- Kitchener (Ontario)
- Financ. d'habitation Beaver Hills
- réserve aux employés Whistler
- Housing Authority, Windsor
- (Columbia Britannique)
- Edgewater Court, Wood Buffalo
- Housing and Development Corporation,
- Fort McMurray (Alberta).

Le nouveau site « Des idées de logement abordable » de la SCHL : un outil précieux pour les chercheurs

Ce rapport se base sur un article rédigé par John Dowell pour l'édition Automne 2002 Le Courrier du partenariat de la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a ajouté un nouvel outil sur son site Web pour faciliter la recherche de renseignements relatifs au logement public et privé sans but lucratif. Intitulé *Des idées de logement abordable*, le nouveau site répertorie par sujet des documents provenant d'un nombre considérable de recherches menées par la SCHL au fil des années, et qui portent sur l'abordabilité du logement. « Tous les aspects de l'abordabilité du logement, de la conception à la construction, étaient traités dans nos excellents rapports de recherche, indique Faais Grammenos, chercheur principal. Le défi consistait à rendre cette mine d'information accessible et conviviale. Le site *Des idées* offre une synthèse utile de ces documents en les reliant aux vrais problèmes rencontrés par les gens lorsqu'ils entreprennent de se loger à un coût abordable. » En ligne depuis la mi-juin 2002, le site *Des idées* constitue un important ajout au site Web consacré à l'abordabilité du logement, lequel comprenait principalement des liens vers d'autres ressources et renseignements sur les programmes. Les visiteurs peuvent maintenant se documenter sur des stratégies concrètes de planification, de conception, de financement, de construction et d'exploitation mises à profit par les fournisseurs de logements pour mener à bien des projets de logement abordable répondant aux besoins locaux.



et à de l'expertise requise par les personnes qui seraient intéressées à obtenir une analyse plus poussée de certains sujets. **Un moyen pratique de se documenter**

Le site *Des idées* présente des stratégies utilisées dans différents contextes socio-économiques, culturels, réglementaires et politiques. Ces stratégies sont classées en quatre grandes sections regroupant les renseignements dont ont besoin les fournisseurs de logements abordables : Urbanisme et conception d'habitations; Construction et technologie; Exploitation et gestion; Réaménagement et rénovation. En choisissant l'une de ces sections, le visiteur obtient un éventail de solutions spécifiques. Par exemple, sous la section *Urbanisme et conception d'habitations*, on retrouve une gamme de stratégies illustrant la manière dont les décisions en matière d'aménagement urbain et résidentiel peuvent réduire les coûts des logements. Dans le même ordre d'idées, la section *Construction et technologie* regroupe

des stratégies visant à réduire les coûts par l'emploi de techniques de construction adéquates et l'utilisation efficace de technologies innovatrices. La section *Exploitation et gestion* présente quant à elle des idées pour améliorer l'abordabilité du logement par la réduction des frais d'exploitation courants, y compris la gestion de la construction et du portefeuille. Finalement, la section *Réaménagement et rénovation* présente des stratégies de réaménagement et des stratégies de revitalisation des bâtiments et des collectivités visant à fournir des logements abordables.

Pour vous rendre sur le site
Des idées de logement abordable
1. Rendez-vous à la page d'accueil de la SCHL. (www.schl.ca).
2. Après avoir choisi la langue, cliquez sur « Amélioration de la qualité et de l'abordabilité » dans le menu « Parcourir par sujet » (à gauche).
3. Dans le menu suivant, cliquez sur « Logement abordable ».
4. Sélectionnez ensuite l'option « Des idées de logement abordable ».
5. Choisissez enfin l'une des quatre stratégies inscrites en petits caractères à droite de votre écran.
Bonne navigation !

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Faais Grammenos, par téléphone au (613) 748-2321 ou par courriel à fgrammen@cmhc-schl.gc.ca.

« Les logements sociaux demeureront-ils viables à l'expiration des accords d'exploitation ? », se demande l'ACHRU

Judy Forrest, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Comité de la recherche et des politiques

Ces accords commencent à arriver à terme et, en 2030, la majorité d'entre eux seront échus.

U'arrivera-t-il lorsque les accords conclus entre les fournisseurs de logements sociaux et les gouvernements qui les subventionnent arriveront à terme ? Les logements sociaux pourront-ils continuer d'exister en tant que tels ? L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) tente de trouver réponse à ces questions.

La majorité des logements sociaux ont été construits ou acquis dans le cadre d'un programme de logement social fédéral ou provincial. Les obligations des fournisseurs de logements et les engagements de subventions des gouvernements ont été établis par des accords d'exploitation dont la durée était habituellement de 35 ou 50 ans. Ces accords commencent à arriver à terme et, en 2030, la majorité d'entre eux seront échus.

Logements et des organisations de logement provinciales et nationales. Trois grandes questions ont été abordées par les participants. Les voici.

Comment peut-on préserver les logements existants ?

La discussion visait notamment la question du maintien du statut à but non lucratif des logements ainsi que la viabilité financière des associations qui les chapeautent et l'intégrité physique des lieux.

Comment les logements peuvent-ils demeurer abordables ?

Cette question a soulevé un débat sur la question de savoir s'il faut tenter de préserver le caractère abordable des loyers du marché ou les laisser augmenter pour financer les locataires à faible revenu.

Peut-on miser sur les logements existants pour augmenter le nombre de logements abordables ?

Puisqu'il n'existe aucun programme national de logement social et que les programmes provinciaux sont très peu nombreux, les participants ont cherché à savoir si l'expiration des accords d'exploitation ne représentait pas l'occasion idéale de transformer les logements existants en nouveaux logements abordables.

Ces questions et de nombreuses autres sont à la base d'un projet de recherche de l'ACHRU visant à évaluer les conséquences de l'expiration de ces accords. Les responsables du projet, financé par plusieurs provinces, deux villes et un fournisseur de logements, ont retenu les services d'un consultant mandaté pour préparer un document préliminaire qui a servi de base de discussion lors d'une table ronde nationale qui s'est tenue en février 2002, à Ottawa.

La table ronde a réuni 25 participants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, ainsi que des fournisseurs de

document intitulé L'expiration des accords d'exploitation des programmes de logement social : une table ronde nationale (on peut consulter ce document sur le site Web de l'ACHRU, à www.achru.ca).

L'ACHRU donne maintenant le coup d'envoi à la phase II de son projet de recherche. Il s'agira cette fois de compiler une base de données sur l'expiration des accords, de préparer un modèle qui aidera les fournisseurs de logements à évaluer les répercussions sur leurs portefeuilles de l'expiration des accords, de diffuser de l'information, notamment sur les pratiques exemplaires, et d'élaborer un ensemble d'outils et de stratégies.

L'ACHRU cherche actuellement des partenaires pour former un comité directeur qui encadrera la phase II et qui participera au financement du projet. Puisque peu de logements sociaux sont créés au pays, il est essentiel de veiller à leur sauvegarde et au maintien de leur abordabilité.

Le besoin en logement social est là pour durer. Les stratégies pour répondre à ce besoin évolueront au fil du temps, mais à l'heure actuelle, l'absence totale de stratégie de préparation à l'expiration des accords d'exploitation de milliers de collectifs de logements sociaux est alarmante. L'ACHRU a fait un pas important pour faire de ce problème une priorité.

Pour obtenir de plus amples renseignements ou participer aux activités de l'ACHRU, veuillez communiquer avec Judy Forrest par téléphone au (613) 580-2424, poste 44119, ou par courriel à judy.forrest@ottawa.ca.

Construisez dans ma cour

Les résidents de Red Deer favorables au logement accessible

Les résidents de la municipalité de Red Deer, en Alberta, ont indiqué qu'ils étaient majoritairement d'accord avec la création de logements abordables dans leur quartier, tant qu'il ne s'agissait pas de maisons mobiles.

Voilà un des résultats du Housing Research and Action Project, un sondage téléphonique dont l'objectif était de fournir aux planificateurs de la collectivité de plus amples informations sur les expériences et les positions des résidents en ce qui a trait aux questions de logement.

La municipalité de Red Deer, BizVerx Communications (maintenant Grandview Communications) et le Red Deer Housing Committee, qui représente les personnes, les agences et les organismes de la collectivité, ont organisé ce sondage afin de répondre à des questions soulevées lors de l'élaboration du plan communautaire d'habitation. Le sondage a été mené en novembre 2001 par des étudiants en travail social du Red Deer College.

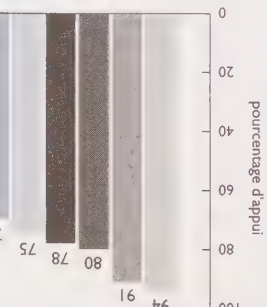
« Nous savions qu'il manquait de logements abordables dans la collectivité, mais nous devions connaître l'ampleur exacte du problème, les solutions que l'ensemble de la collectivité jugeait acceptables et les personnes qui, selon les résidents, étaient responsables de la création de logements », affirme Wendy Kassen, coordonnatrice du logement au sein du Red Deer Housing Committee.

Positions sur la construction domiciliaire

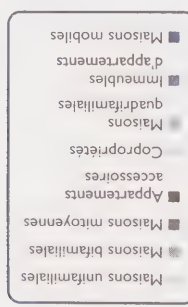
Presque tous les répondants au sondage (94 %) se sont montrés en faveur de la construction de nouveaux logements abordables à Red Deer. Les trois quarts de ces personnes (et 71 % de tous les répondants) se sont montrés également favorables à la construction de logements dans leur quartier ou secteur. L'appui à la construction de logements abordables dans le quartier du répondant était un peu plus important chez les locataires (83 %) que chez les propriétaires (70 %).

Types de logements abordables souhaités

Presque tous les répondants en accord avec la construction de logements abordables



Quels types d'habitation préconisez-vous pour votre quartier?



dans leur quartier se sont montrés en faveur des maisons unifamiliales (94 %) et bifamiliales (91 %). Une majorité était également favorable aux appartements accessoires (78 %), aux copropriétés (75 %), aux maisons quadrifamiliales (80 %) et aux maisons indépendantes (70 %). Au nombre des répondants, 59 % donnaient leur approbation aux immeubles d'appartements. La majorité des répondants n'était cependant pas favorable aux maisons mobiles (72 % en défaveur).

Seriez-vous en faveur de la construction de nouveaux logements abordables dans votre quartier?



En outre, 91 % des répondants ont indiqué que le gouvernement provincial devrait soutenir la construction de logements abordables, et 83 % étaient d'avis que le gouvernement fédéral devrait faire de même.

Les résultats ont confirmé que seule une petite proportion de la population de Red Deer était atteinte du syndrome « pas dans ma cour ». « Il n'y a pas que les professionnels de l'immobilier qui appuient diverses options d'habitation, il y a également un important soutien dans la collectivité », affirme Wendy Kassen.

Le sondage a fourni d'autres résultats concernant les questions de logement. Il indiquait, par exemple, que 49 % des locataires et 75 % des propriétaires ont éprouvé de la difficulté à trouver un logement convenable, tout comme 40 % des immigrants habitant au Canada depuis moins de cinq ans. Pour 92 % des répondants, il s'agissait de la difficulté de trouver un logement abordable, pour 78 % de trouver un logement bien entretenu, pour 73 % de trouver un logement dont l'emplacement était pratique et pour 57 % de trouver un logement convenable aux enfants. Un peu plus de propriétaires (66 %) que de locataires (63 %) mentionnaient la difficulté de trouver un logement dans lequel ils se sentaient en sûreté. Globalement, pour deux fois plus de femmes (96 %) que d'hommes (48 %), trouver un logement abordable constituait une difficulté.

Les résultats de ce sondage serviront à mettre au point la stratégie d'habitation de Red Deer en collaboration avec les planificateurs de la collectivité et à justifier l'orientation que prendra le Housing Committee. « Nous pouvons maintenant affirmer sans crainte que la collectivité est en faveur de diverses options d'habitation, tant qu'il ne s'agit pas de maisons mobiles », conclut Wendy Kassen.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Lorne Daniel, gestionnaire de projet, par téléphone au (403) 346-6139 ou au (604) 435-7922, ou par courriel à l'adresse ldaniel@grandviewconsulting.com.

L'ACCH prend le pouls du secteur de la construction immobilière

Don Johnston, Association canadienne des constructeurs d'habitations

L'Enquête Pulse de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) fournit des renseignements essentiels sur le secteur de la construction pour chaque région du pays. Chaque année, l'hiver et l'été, un questionnaire de huit pages est distribué à tous les constructeurs de nouvelles habitations et rénovateurs qui sont membres de l'ACCH.

Cette enquête tête le pouls du secteur de la construction immobilière, présente des résultats régionaux et les compare à ceux de tout le pays. Elle aide également les constructeurs indépendants à mesurer leur performance par rapport aux autres. Le principal avantage de cette enquête pour l'ACCH est qu'elle lui permet d'explorer des questions liées au secteur immobilier que d'autres enquêtes sur le logement menées par des organismes comme Statistique Canada ne couvrent pas. Le soutien financier, sans lequel l'enquête serait impossible, est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par Ressources naturelles Canada (RNCAN).

L'enquête pose deux grands types de questions, soit des questions d'orientation, qui permettent d'observer l'évolution du marché, et des questions qui revêtent un intérêt particulier pour le secteur immobilier. Les questions d'orientation sondent les changements dans les activités au cours des 12 derniers mois et les attentes pour les 12 prochains mois. Lors de l'enquête de l'hiver 2002, 28 % des répondants indiquaient que la pénurie en contremaitres et en ouvriers était un problème majeur contre 29 % à l'hiver 2001 et 21 % à l'hiver 2000. Pour 24 % des répondants, la hausse des coûts attribuable au travail des contremaitres et des ouvriers était un problème critique, contre 27 % à l'hiver 2001 et 21 % à l'hiver 2000.

Une autre question d'orientation de l'enquête de l'hiver 2002 avait pour objectif d'évaluer les habitudes de visite sur les sites de vente de nouvelles maisons comparativement à l'année précédente. Pour 40 % des répondants, les visiteurs étaient principalement des acheteurs ascendants de terrains et de maisons

partiellement sur mesure, alors que 25 % des répondants indiquaient que les visiteurs étaient majoritairement des acheteurs « descendants ». Parallèlement, 37 % des répondants estimaient que les acheteurs « ascendants » de maisons sur mesure constitueraient le principal marché des constructeurs de nouvelles maisons.

- les coûts augmenteront parce que la main-d'œuvre, les matériaux et les terrains sont de plus en plus chers;
- les dimensions moyennes des nouvelles maisons unifamiliales se situeront entre 202 m² (2 200 pi²), en Colombie-Britannique, et 128,5 m² (1 400 pi²), au Québec;
- la longueur moyenne des façades des nouvelles maisons unifamiliales sera de 23,8 m (78 pi) dans les provinces atlantiques et de 12,2 m (40 pieds) en Alberta.

En outre, l'enquête menée à l'hiver 2002 montrait que les constructeurs de toutes les régions prévoient construire davantage d'immeubles locaux que l'année précédente. Les hausses les plus importantes sont prévues dans les provinces atlantiques, en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Types de changements prévus aux nouvelles maisons construites en 2002

% de tous les répondants par type de changement											
Atl.	Qué.	Ont.	Manit.	Alb.	C.-B.	Canada	Logement plus petit	Logement plus grand	Terrain plus petit	Terrain plus grand	Terrain plus luxuriant
14	14	10	34	13	7	30	14	12	8	12	16
14	14	10	13	13	3	20	34	14	10	4	10
14	14	15	13	13	21	23	19	15	7	13	7
14	14	13	54	16	0	3	0	0	0	0	0
23	27	40	21	54	27	23	Moins de composants éconergétiques	Plus de composants éconergétiques	Moins d'éléments respectueux de l'environnement	Plus d'éléments respectueux de l'environnement	Plus d'éléments respectueux de l'environnement
1	3	0	0	0	9	15	Modèles moins accessibles	Modèles plus accessibles	0	0	0
17	27	24	21	20	17	17					

L'enquête menée au printemps 2002 posait plusieurs questions sur les technologies qui présentent un intérêt pour les constructeurs de nouvelles maisons et les rénovateurs. Elle indiquait que 66 % des répondants croyaient que le prix total d'installation était un facteur essentiel dans le choix des systèmes de chauffage, de ventilation/climatisation et des systèmes domestiques d'eau chaude, alors que seulement 14 % des répondants considéraient la marque comme un facteur très important. Une autre question portait sur les charpentes en acier. À cette question, 16 % des répondants ont affirmé avoir utilisé des charpentes en acier pour les murs non porteurs des sous-sassements, alors que seulement 4 % ont dit les avoir utilisées pour les fermes. Ces renseignements, que l'Enquête Pulse fournit depuis 13 ans, sont très précieux aux yeux des constructeurs et rénovateurs. Selon l'ACCH, le rythme actuel se maintiendra. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Don Johnston par téléphone au (613) 230-3060, ou par courriel à donjohnston@chba.ca. Un résumé de l'enquête Pulse peut être consulté sur le site Web de l'ACCH (cliquer sur News et faire défiler).

Recherche de la SCHL sur la pénurie de main-d'œuvre dans la construction résidentielle

Pour demeurer en santé, le secteur de la construction résidentielle a besoin d'une main-d'œuvre

suffisante et doit notamment éviter toute pénurie d'ouvriers qualifiés et de chefs de travaux. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mené en 2001 une étude sur les causes de l'apparition et de la persistance des pénuries de main-d'œuvre ainsi que sur les conséquences potentielles de celles-ci, sur les outils disponibles pour gérer l'offre et la demande de main-d'œuvre, sur les politiques liées à la main-d'œuvre et sur le besoin d'effectuer d'autres recherches.

L'étude, pilotée par le conseiller en recherche Morley Gunderson de MKG Associates, a examiné les facteurs qui contribuent aux pénuries de main-d'œuvre. Elle a démontré que les cycles économiques et les fluctuations du marché peuvent conduire souvent à un décalage entre la disponibilité de la main-d'œuvre et la conjoncture économique. De plus, le dynamisme des marchés américain et européen oblige le Canada à rivaliser avec eux pour obtenir les ouvriers immigrants.

Les données démographiques recueillies par les chercheurs indiquent que la population d'ouvriers qualifiés du Canada est vieillissante et que les recrus sont en nombre insuffisant pour remplacer les travailleurs qui prendront leur retraite. Sur le plan de l'éducation, le montant des subventions versées aux établissements de formation en industrie est en baisse constante en raison d'un préjugé à l'égard de la formation professionnelle. Par ailleurs, la réglementation établissant le ratio d'apprentis par rapport aux ouvriers, de même que les restrictions liées à la classification et à la certification professionnelles peuvent entraîner des pénuries et des ralentissements dans le secteur de la construction.

Les salaires, qui sont plus élevés dans la construction non résidentielle que dans la construction résidentielle, peuvent également causer à des pénuries de main-d'œuvre car les ouvriers se tournent souvent vers le plus offrant. La rigidité des

salaires peut également être à l'origine de pénuries dans certains secteurs. Depuis les réformes de l'assurance-emploi, il est plus difficile pour les travailleurs saisonniers de recevoir des prestations, ce qui est susceptible de freiner l'arrivée de nouveaux venus dans le secteur de la construction.

Théoriquement, de telles pénuries peuvent faire augmenter le prix des nouvelles maisons, les rendant moins abordables pour les consommateurs. Par ailleurs, les délais de construction peuvent également exercer des pressions à la hausse sur les coûts de financement des constructeurs, faisant augmenter du même coup le prix des maisons. Enfin, le rythme de production peut ralentir si la hausse des coûts réduit la demande ou si la production cesse ou est reportée.

Voici quelques autres conséquences possibles :

- qualité inférieure des maisons (les ouvriers sont épuisés et passent rapidement d'un chantier à l'autre);
- problèmes potentiels de santé et de sécurité si la pression au travail augmente et si on a recours à des travailleurs peu familiers avec le secteur de la construction;
- augmentation du travail au noir et popularité grandissante de l'approche « faites-le vous-même » proposée par les grandes chaînes du marché de la rénovation et des réparations, les consommateurs recherchant des solutions de rechange.

L'une des priorités mises au jour par cette recherche est la nécessité de développer une stratégie de perfectionnement des ressources humaines dans le secteur de la

Les cycles économiques et les fluctuations du marché peuvent conduire souvent à un décalage entre la disponibilité de la main-d'œuvre et la conjoncture économique.

construction résidentielle, car à ce chapitre, le système actuel n'est pas à la hauteur. Dans le marché de la rénovation, par exemple, les compétences nécessaires sont très nombreuses, et la question de la main-d'œuvre ne se réduit pas à la seule maîtrise des techniques du métier; elle concerne également les aptitudes pour les relations humaines, puisque les travailleurs doivent souvent communiquer directement avec les clients, dont les demandes sont par ailleurs de plus en plus complexes.

La recherche conclut en outre que les programmes d'apprentissage devraient être plus souples. Par exemple, les ratios d'apprentis par rapport aux ouvriers pourraient être révisés et le cloisonnement entre les métiers pourrait être assoupli afin d'encourager la polyvalence.

Parmi les autres stratégies qui pourraient pallier la pénurie de main-d'œuvre, il y a celle notamment de mettre sur pied des cours accélérés qui permettraient à des recrus d'apporter leur contribution pendant les périodes de demande élevée, et celle également d'un meilleur soutien public à la formation professionnelle. Pour favoriser la mobilité de la main-d'œuvre, le secteur de la construction pourrait également promouvoir de nouvelles initiatives semblables au Programme du sceau rouge interprovincial et à l'Accord sur le commerce intérieur de 1994.

D'autres suggestions comprennent la généralisation du recours à Internet et à des bases de données informatiques de manière à gérer l'équilibre entre l'offre et la demande de main-d'œuvre et à accroître sa mobilité.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec David D'Amour par téléphone au (613) 748-2325, ou par courriel à ddamour@cmhc-schl.gc.ca.

Le logement social du Cap-Breton aux prises avec un marché à la baisse

Jim Graham, Housing Services Division, Department of Community Services, gouvernement de la Nouvelle-Écosse

Une étude des données immobilières de la municipalité régionale du Cap-Breton (MRCB) fait état d'une population décroissante en Nouvelle-Écosse et de fournisseurs de logements sociaux luttant pour demeurer viables, alors que de plus en plus de personnes quittent la région pour s'établir en des endroits plus prometteurs.

L'étude menée à l'automne 2001 fait ressortir les conséquences d'une offre trop élevée sur le marché du logement social.

Le Cap-Breton industriel compte quelque 3 700 logements sociaux, mais une population d'occupants potentiels de plus en plus restreinte. L'étude a également permis de créer une base de données que peuvent utiliser les administrateurs de logements sociaux dans l'élaboration de stratégies qui les aideront à faire face à la situation.

L'étude a été menée par la consultante Sally Erskine-Doucette pour la Cape Breton Association for Housing Development. New Dawn Enterprises, un organisme de Sydney voué au développement économique des collectivités – lesquelles sont aux prises avec un taux d'occupation élevé et font face à des pressions financières –, a commandité le projet.

Afin de procéder à l'analyse des données, madame Erskine-Doucette a utilisé le

Logement au Canada, un CD-ROM produit par la SCHL contenant des données sur le marché de l'immobilier compilées par région entre 1991 et 1996. Elle a examiné les données démographiques de même que celles sur les logements sociaux existants dans le Cap-Breton industriel, une région de la province durement touchée par la fermeture de l'aciérie locale et de mines de charbon.

L'étude a démontré que la population de la MRCB est en déclin principalement parce que les jeunes quittent la région

Le Cap-Breton industriel compte quelque 3 700 logements sociaux, mais une population d'occupants potentiels de plus en plus restreinte.

social. Il est donc indispensable de trouver des réponses à certaines questions. Quelles sont les conséquences pour les fournisseurs de logements ? Les règles du logement social conventionnel s'appliquent-elles à cet environnement ? Quel est l'équilibre à atteindre entre le marché et le logement à but non lucratif ?

Après l'analyse des données, trois tables rondes réunissant les fournisseurs de logements sociaux, la municipalité et le gouvernement provincial ont été organisées. La province a été l'instigatrice

Quelles sont les conséquences pour les fournisseurs de logements ? Les règles du logement social conventionnel s'appliquent-elles à cet environnement ? Quel est l'équilibre à atteindre entre le marché et le logement à but non lucratif ?

de ces réunions dont l'objectif était de comprendre les implications sur la durabilité des activités et des stratégies des fournisseurs de logements sociaux. La prochaine étape consistera à déterminer de quelle manière les logements sociaux existants peuvent aider la municipalité à relever les importants défis de planification communautaire qui l'attendent.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Jim Graham par téléphone au (902) 424-3224 ou par courriel à l'adresse grahamjpd@gov.ns.ca.

à la recherche de meilleures perspectives d'emploi. Entre 1996 et 2001, la population a diminué de 8 700 personnes, ou 7,6 %, et environ 66 % de ces migrants étaient âgés de moins de 25 ans. Les caractéristiques de vieillissement démographique de la MRCB sont accentuées par cet exode majeur. De plus, en raison des difficultés économiques persistantes, on prévoit que le déclin de la population se poursuivra. Les perspectives démographiques sombres pour la MRCB sont très loin de la pyramide normale à laquelle s'attendent les démographes lorsqu'ils examinent l'état d'une population.

La population restante de la MRCB éprouve des difficultés, alors que 64 % des locataires et 37 % des propriétaires dépendent du gouvernement pour leur revenu. Le revenu moyen du ménage des locataires est de 21 910 \$, soit un montant de beaucoup inférieur à celui des propriétaires, dont le revenu moyen est de 43 277 \$.

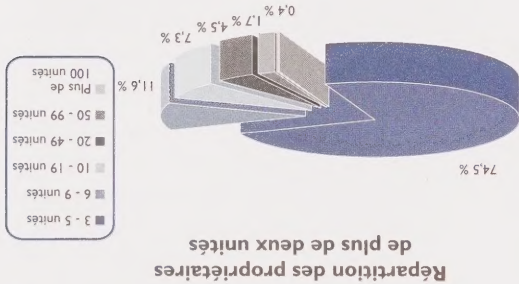
Compte tenu des revenus limités dans la région, les fournisseurs des logements sociaux existants s'attachent la même ressource décroissante, et cette situation a des conséquences sur le bon fonctionnement du marché du logement

Les petits propriétaires alimentent l'offre de logements locatifs en Colombie-Britannique

Nombre total d'unités	1 604 850	795 679	425 121	113 192	50 664	146 454	57 313	16 365	1 %
Maisons unifamiliales									
Appartements									
Appartements accessoires									
Duplex									
Maisons en rangée									
Maisons usinées									
Résidences de vacances									

de logement sur l'ensemble du territoire de la Colombie-Britannique. Une autre analyse du parc d'appartements en copropriété a permis de caractériser le marché locatif de ces logements. Selon des études de ce marché réalisées antérieurement, environ 30 % des

Propriétaires d'appartements en copropriété possédant plusieurs unités, par nombre d'unités détenues



- une analyse des types de logements des propriétaires occupants;
- l'établissement du pourcentage d'appartements en copropriété loués, par année de construction;
- une analyse du mode d'occupation et de propriété portant sur d'autres types de structures telles que les maisons unifamiliales et les maisons usinées; et
- la répartition géographique et le profil du parc de logements dans les diverses collectivités de la Colombie-Britannique.

La Direction des politiques de logement entend utiliser les conclusions de cette étude pour élaborer des politiques et des programmes d'incitation à l'investissement dans le marché du logement locatif à travers la province.

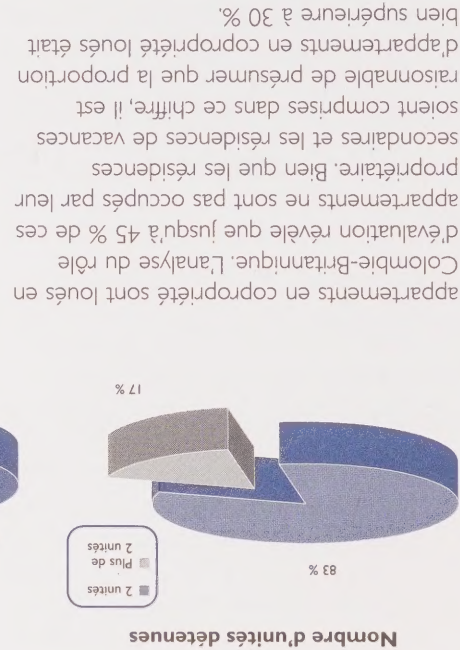
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Doug Page au (250) 356-9538 ou lui écrire à Doug.Page@gems1.gov.bc.ca.

ne étude statistique réalisée en Colombie-Britannique a permis de préciser les données disponibles sur les sources de logements locatifs dans cette province. L'étude révèle que les petits propriétaires fournissent la majorité des nouveaux logements locatifs et que ceux-ci constituent généralement des logements en copropriété, des maisons unifamiliales et des appartements accessibles, et non des appartements au sens habituel et plus formel du terme.

« La croissance est due en grande partie aux propriétaires-bailleurs qui n'exploitent pas d'entreprise et à la location d'appartements en copropriété. Voilà où est le potentiel », affirme Doug Page, gestionnaire de projet.

M. Page et son équipe de quatre chercheurs rattachés à la Direction des politiques de logement (maintenant partie du Ministry of Community, Aboriginal and Women's Services) ont entrepris leur étude en janvier 2001 en utilisant les renseignements du rôle d'évaluation de la Colombie-Britannique. Leur objectif était de déterminer les caractéristiques du parc de logements, d'établir le profil des investisseurs dans le marché du logement locatif et de mieux comprendre la structure de l'investissement. L'équipe a examiné les dossiers d'environ 1,6 million de ménages de Colombie-Britannique, a éliminé les anomalies et la redondance dans les données et est arrivée à des approximations qui répondent à certaines de ses interrogations initiales. Afin d'assurer la confidentialité des données, les chercheurs devaient répondre à des exigences strictes, qui comprenaient la présentation des résultats dans leur ensemble seulement et la signature d'une entente de non-divuligation des données brutes. De plus, en vertu des lois de la province, ils devaient effectuer une évaluation de l'impact de leurs recherches sur la vie privée.

Les chercheurs ont d'abord analysé les données fournies par le rôle d'évaluation afin de déterminer les caractéristiques générales du parc de logements de la province. Le tableau ci-dessus indique la répartition du parc de logements par type



appartements en copropriété sont loués en Colombie-Britannique. L'analyse du rôle d'évaluation révèle que jusqu'à 45 % de ces appartements ne sont pas occupés par leur propriétaire. Bien que les résidences secondaires et les résidences de vacances soient comprises dans ce chiffre, il est raisonnable de presumer que la proportion d'appartements en copropriété loués était bien supérieure à 30 %.

Les chercheurs ont également établi le profil des propriétaires d'appartements en copropriété loués, se concentrant sur les données indiquant que les propriétaires possédant deux unités représentent 83 % des propriétaires de plusieurs unités. Parmi les propriétaires possédant plus de deux unités, une proportion de 75 % en possèdent de trois à cinq. Seulement 11 propriétaires possédaient plus de 100 unités.

L'étude du rôle d'évaluation a mis en lumière plusieurs facteurs importants

À propos du Comité national de recherche sur le logement

Créé en 1986, le Comité national de recherche sur le logement (CNRL) se compose de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, de l'industrie, des organismes de logement social et des consommateurs. Le Comité poursuit les objectifs suivants :

- cerner les secteurs prioritaires de la recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration, former des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitation; et
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de recherche.

En plus de son comité plénier, le CNRL fonctionne également grâce à des groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. À l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données du logement, les tours d'habitation et autres immeubles collectifs, les sans-abri, l'urbanisme écologique et le logement des personnes âgées. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au bulletin du CNRL, lequel est publié deux fois l'an.

Pour nous rejoindre

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Nancy Walker
Coordonnatrice
Comité national de recherche sur le logement et liaison extérieure

Société canadienne d'hypothèques

et de logement

Bureau national

700, chemin de Montréal, C2-332

Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Tél. : (613) 748-2446

Télec. : (613) 748-2402

Courriel : nwalker@cmhc-schl.gc.ca

Une réorganisation interne à la SHQ

L'équipe de recherche de la Société d'habitation du Québec (SHQ) a été consolidée à la faveur de récents changements organisationnels. Créé en mai 2002, le nouveau Service de la recherche et du Centre de documentation regroupe maintenant la plupart des activités de recherche et de transfert des connaissances de la SHQ. Le chef du service est Jacques Trudel, qui occupait déjà la fonction de coordonnateur de la recherche. Ce nouveau service est chapeauté par la nouvelle Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, qui elle est dirigée par Héliène Aubé, auparavant

« Nous croyons que cette restructuration confirme le rôle important que joue la recherche au sein de la SHQ. »

directrice de la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, Mme Aubé et M. Trudel ont tous deux représenté pendant plusieurs années la SHQ auprès du Comité national de recherche sur le logement (CNRL).

« L'un des aspects intéressants de la réorganisation est d'avoir réuni le Centre de documentation de la SHQ à l'équipe de recherche, ce qui permet d'accroître la synergie entre la recherche et le transfert des connaissances », explique M. Trudel. Le Centre de documentation, qui regroupe plus de 15 000 ouvrages, constitue le plus important centre spécialisé dans le domaine de l'habitation au Québec.

« Nous croyons que cette restructuration confirme le rôle important que joue la recherche au sein de la SHQ, souligne M. Trudel. Elle renforce nos ressources de recherche et notre mandat », ajoute-t-il, en précisant que le mandat du service s'énonce comme suit : « Mettre en œuvre la politique de recherche en habitation adoptée par la SHQ et fournir les services de son Centre d'habitation au Québec. » Il explique que depuis quelques années, le Québec a vu le taux d'occupation diminuer dans le marché abordable, qui prend de plus en plus d'ampleur au Québec et dans le reste du Canada. » solutions au problème du logement localif objectif du projet est de trouver des divers pays, affirme M. Trudel. Le principal politiques en matière de logement dans activités est l'analyse comparative des « Actuellement, une de nos principales études dans le domaine du logement, que posent les nombreuses questions à révélateur du besoin croissant de recherche affecte une dizaine de chercheurs, est aussi Le changement de structure de la SHQ, qui liés au logement. Le second est d'offrir davantage de soutien et de produits de recherche aux partenaires de la SHQ, qui sont aussi les principaux acteurs du secteur de l'habitation au Québec, soit l'industrie, les groupes communautaires et les municipalités.

Nouvelles rues résidentielles : paisibles, sûres, interconnectées et agréables

Les « quadrilatères combinés », nouveau concept révolutionnaire en matière de tracés de rues

résidentielles, présentent de nombreux avantages. En plus de prévoir un réseau routier plus efficace pour la circulation automobile, ils vous permettent de profiter pleinement de votre résidence et des espaces verts de votre quartier, tout en offrant un accès plus rapide aux commerces du voisinage.

On doit cette approche innovatrice des tracés de rues résidentielles à une étude menée par le chercheur principal Faais Grammenos et une équipe de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le concept de « quadrilatères combinés » combine deux conceptions classiques : le schéma traditionnel de boucles et culs-de-sac de la banlieue moderne, et le quadrilatère traditionnel utilisé vers le tournant du 20^e siècle. Cette combinaison réunit les avantages des deux conceptions, créant ainsi un milieu de vie agréable pour les gens : espaces verts et résidences paisibles, rues sûres favorisant l'interaction, et accès facile aux écoles, aux installations récréatives, aux commerces et aux lieux de travail.



Le schéma à quadrilatères combinés de la SCHL prend appui sur un concept mis en œuvre à Savannah au XVIII^e siècle.

La conception « à quadrilatères combinés », qui devrait être mise en œuvre sous peu dans au moins une banlieue d'Ottawa, emprunte également une idée du plan de la ville de Savannah, en Géorgie, construite au XVIII^e siècle : les aires communes et les espaces verts agréables qui servent de « connecteurs ».

La conception « à quadrilatères combinés », qui devrait être mise en œuvre sous peu dans au moins une banlieue d'Ottawa, emprunte également une idée du plan de la ville de Savannah, en Géorgie, construite au XVIII^e siècle : les aires communes et les espaces verts agréables qui servent de « connecteurs ».

suite à la page 16

Dans ce bulletin

Nouvelles rues résidentielles : paisibles, sûres, interconnectées et agréables

Une réorganisation interne consolidée

la recherche à la SHQ

Les petits propriétaires alimentaires l'offre

de logements locatifs en Colombie-Britannique

Le logement social du Cap-Breton aux prises

avec un marché à la baisse

Recherche de la SCHL sur la pénurie de main-d'œuvre

dans la construction résidentielle

L'ACH prend le pouls du secteur

de la construction immobilière

Construisez dans ma cour

« Les logements sociaux demeureront-ils viables à l'expiration

des accords d'exploitation ? », se demande l'ACHRU

Le nouveau site « Des idées de logement abordable »	de la SCHL : un outil précieux pour les chercheurs	Programme des Prix d'excellence en habitation 2002	de la SCHL	Où se trouver ? La situation des jeunes femmes sans-abri	au Canada	Un sondage révèle la face cachée de l'itinérance au Nunavut	Une étude sur le Bâti-Flex ^{MD} en révèle le coût avantageux	Evaluation du progrès réalisé grâce	au programme ROSES D'OR	Un partenariat pour la conception de maisons urbaines	à l'énergie solaire abordable à Regina
1	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19